



ЛЛ•КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

8904/0625

об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ. 1

Дата оценки:
16 июня 2025 г.

Дата составления отчета:
16 июня 2025 г.

Заказчик:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-
Капитал Складская коллекция 2»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 1 от 10.06.2025 г. к договору № Р-67/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «15» марта 2024 г., заключенное между Заказчиком – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ. 1, для определения стоимости чистых активов и включения объектов оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2».

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ. 1, по состоянию на 16 июня 2025 г. составила без учета НДС (20%):

951 405 000 (Девятьсот пятьдесят один миллион четыреста пять тысяч) рублей

Пообъектная стоимость оцениваемого недвижимого имущества приведена ниже в таблице 1 на стр. 3 Отчета.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П. Ю.

Оценщик

Лошков В. В.

Дата составления отчета

16 июня 2025 г.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Таблица 1. Рыночная (справедливая) стоимость пообъектно

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. без НДС (20%)
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 9 119,7 кв.м, кадастровый номер: 50:23:0040226:1309, адрес: Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ. 1	9 119,7	1 005 616 729	838 013 941
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 15,9 кв.м, кадастровый номер: 50:23:0040226:1315, адрес: Российская Федерация, Московская область, Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ.7	15,9	1 753 271	1 461 059
3	Земельный участок, площадь: 15 053 +/- 43 кв.м, виды разрешенного использования: производственная деятельность; склады, кадастровый номер: 50:23:0040226:1319, адрес: Московская область, с Софьино, Российская Федерация, городской округ Раменский	15 053,0	111 930 000	111 930 000
	Итого		1 119 300 000	951 405 000

Оценщик

Лошков В. В.

Дата составления отчета

16 июня 2025 г.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	10
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	11
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	12
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	13
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	14
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
13.3 Осмотр объекта оценки	15
13.4 Прочие источники информации	15
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
14.1 Имущественные права	16
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	16
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	19
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	20
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки	20
14.7 Описание местоположения	20
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	24
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	27
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	27

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	37
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	45
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	45
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода	45
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода	46
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	47
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	48
18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	49
18.1 Описание методики оценки.....	49
18.2 Выбор единиц сравнения.....	49
18.3 Выбор объектов-аналогов.....	50
18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	55
18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	61
19. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	63
19.1 Определение арендных платежей	63
19.2 Определение чистого операционного дохода	64
19.3 Расчет коэффициента капитализации	64
19.4 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	65
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	66
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	66
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	67
20.3 Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	115

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	16 июня 2025 г.
Порядковый номер отчета	8904/0625

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	Задание на оценку № 1 от 10.06.2025 г. к договору № Р-67/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «15» марта 2024 г.
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ. 1.	
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
- Земельный участок, площадь: 15 053 +/- 43 кв.м, виды разрешенного использования: производственная деятельность; склады, кадастровый номер: 50:23:0040226:1319, адрес: Московская область, с Софьино, Российская Федерация, городской округ Раменский; - Помещение, назначение: нежилое, площадь 9 119,7 кв.м, кадастровый номер: 50:23:0040226:1309, адрес: Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ. 1; - Помещение, назначение: нежилое, площадь 15,9 кв.м, кадастровый номер: 50:23:0040226:1315, адрес: Российская Федерация, Московская область, Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ.7.	
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
Характеристики принимаются на основе выписки ЕГРН и других документов, предоставленных Заказчиком.	
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
Право собственности – ООО «БОЛЬШОЙ СЕКРЕТ – ЮГ»	
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
- Не зарегистрированы; - Аренда; - Аренда.	
2	Цель оценки
Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов и включения объектов оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»	
3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы, в соответствии с которыми проводится оценка

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» 2. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI). 3. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611. 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; 5. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.	
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
4.1	Вид стоимости
Рыночная (справедливая) стоимость	
4.2	Предпосылки стоимости
Рыночная (справедливая) стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.	
5	Дата оценки
«16» июня 2025 года	
6-7	Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

- Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете.
- В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Задаaniem на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях.
- Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании фотографий и иной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задаании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.

8	Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ
Отсутствуют	
9	Форма составления отчета об оценке
Отчет передается Заказчику в форме электронного документа. Отчет должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя Исполнителя, или уполномоченным им лицом.	
10	Прочая информация
10.1	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.	
10.2	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
Отсутствует	
10.3	Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
Отсутствуют	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

10.4	Форма представления итоговой стоимости
Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.	
10.5	Специфические требования к отчету об оценке
Отсутствуют	
10.6	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
Отсутствует	
10.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
Отсутствует	
11	Коммерческие условия
11.1	Стоимость услуг
Стоимость услуг включает НДС 5%.	
11.2	Срок проведения оценки
Не позднее «16» июня 2025 года	

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Лошков Владислав Валерьевич
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №038560-1 от 13.06.2024 г. Оценка бизнеса – №038651-3 от 13.06.2024 г.
Образование	Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ БВСО179005, регистрационный номер 620-с от 27.06.2003 г. Свидетельства о повышении квалификации Московской финансово-юридической академии: от 15.01.2008 г., рег. №0739-08; от 08.10.2010 г., рег. №1340; от 15.08.2013 г., рег. №2018.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). Сертифицированный Российским обществом Оценщиков Оценщик недвижимости. Сертифицированный DAkKS специалист по оценке недвижимости II уровня.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 394/2024/СП134/765, выдан 14.10.2024 г. ПАО СК «РОСГОССТРАХ». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 01.11.2024 г. по 31.10.2025 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	СРО «СОЮЗ» (ОГРН: 1064200005198, ИНН: 4205113531), регистрационный номер № 1366 от 02.03.2021 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, пом. 10
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № б/н от 02 февраля 2010 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Лошков Владислав Валерьевич
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»
ИНН	711611564858
СНИЛС	043-216-243-10

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»
Сокращенное наименование	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»
ОГРН	1027739292283
Дата государственной регистрации	01.10.2002 г.
Юридический адрес	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН	7728142469
КПП	770301001

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности	№713/2025/СП134/765 от 16.04.2025 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:
 - 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
 - 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
 - 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
 - 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
 - 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
 - 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:

- 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
 - 3.1. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
 - 3.2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №3 настоящего Отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку.

- При оценке объекта оценки Оценщик полагается только на предоставленные Заказчиком данные и открытую информацию в сети интернет. В случае предоставления Оценщику дополнительных данных, рыночная или иная стоимость может быть скорректирована.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;

2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету:

1. Выписки из ЕГРН;
2. Договор аренды помещений с дополнительным соглашением;
3. фотографии;
4. Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании фотографий и иной информации, предоставленной Заказчиком.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Собственником оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ. 1, является ООО «БОЛЬШОЙ СЕКРЕТ – ЮГ».

Таблица 2. Реквизиты правообладателя

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «БОЛЬШОЙ СЕКРЕТ – ЮГ»
Сокращенное наименование	ООО «БОЛЬШОЙ СЕКРЕТ – ЮГ»
ОГРН	1235000084527
Дата государственной регистрации	05.07.2023 г.
Юридический адрес	140000, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ЛЮБЕРЦЫ, Г ЛЮБЕРЦЫ, УЛ СМИРНОВСКАЯ, Д. 2Б, ОФИС 303
ИНН	5027318262
КПП	502701001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии Выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к настоящему Отчету).

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

1. Земельный участок, площадь: 15 053 +/- 43 кв.м, виды разрешенного использования: производственная деятельность; склады, кадастровый номер: 50:23:0040226:1319, адрес: Московская область, с Софьино, Российская Федерация, городской округ Раменский – не зарегистрированы;
2. Помещение, назначение: нежилое, площадь 9 119,7 кв.м, кадастровый номер: 50:23:0040226:1309, адрес: Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ. 1 – аренда;
3. Помещение, назначение: нежилое, площадь 15,9 кв.м, кадастровый номер: 50:23:0040226:1315, адрес: Российская Федерация, Московская область, Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ.7 – аренда.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ. 1.

Объект оценки представляет собой часть производственно-складского комплекса с административной частью общей площадью 9 135,6 кв. м. Помещения комплекса соответствуют классу А. Комплекс не обеспечен ж/д веткой, грузоподъемные механизмы в помещениях отсутствуют. Помещения комплекса имеют все необходимые коммуникации, являются отапливаемыми.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Складской комплекс «Софьино» – это современный и прогрессивный логистический центр, расположенный в Московской области¹.

Характеристики комплекса:

- Шаг колонн 12×24;
- Система пожаротушения Спринклерная;
- Вентиляция Принудительный приток, естественная вытяжка;
- Нагрузка на пол 9 т;
- Тип пола С антипылевым покрытием;
- Высота потолков 12.8, 14.6 м.

Количественные и качественные характеристики

Описание количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов приведено в таблицах ниже.

Таблица 3. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемых помещений.

Параметр	Характеристики	
Описание здания, в котором расположены оцениваемые помещения		
Наименование	Универсальное индустриальное здание №4	
Адрес	Московская область, Раменский городской округ, село Софьино, шоссе Новорязанское, строение 1/1	
Общая площадь здания, кв. м	27 809,9	
Кадастровый номер	50:23:0040226:1308	
Этажность здания	1	
Год постройки	2023	
Материал стен здания	Смешанные, сэндвич-панели	
Кадастровая стоимость здания, руб.	569 086 883,36	
Описание оцениваемых помещений		
Тип объекта	Универсальное помещение №1	Помещение УУП
Площадь, кв. м	9 119,7	15,9
Площадь производственно-складских помещений, кв. м	8 896,6²	15,9
Площадь административно-офисных помещений, кв. м	239,0	-
Адрес	Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ. 1	Российская Федерация, Московская область, Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ.7
Кадастровый №	50:23:0040226:1309	50:23:0040226:1315
Этаж расположения	1	1
Кадастровая стоимость, руб.	186 620 616.16	325 369.01

Источник: данные Заказчика, выпуски ЕГРН, <https://nspd.gov.ru>

¹ <https://склад-софьино.рф/>

² арендопригодная площадь производственно-складских помещений, указанная в договоре аренды, составляет 9 183 кв. м, отличается от общей площади оцениваемых помещений за счет дополнительных антресольных помещений

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

На оцениваемые помещения заключен долгосрочный договор аренды с дополнительными соглашениями:

- Договор долгосрочной аренды недвижимости, № УР/А-04001/24, выдан 01.04.2024 г., дата государственной регистрации: 24.04.2024 г., номер государственной регистрации: 50:23:0040226:1315-50/145/2024-8;
- Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды недвижимости "УР/А-04-01/24 от 01.04.2024 г., №1, выдан 20.09.2024, дата государственной регистрации: 04.03.2025, номер государственной регистрации: 50:23:0040226:1309-50/145/2025-12;
- Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды недвижимости "УР/А-04-01/24 от 01.04.2024 г., №2, выдан 10.12.2024 г., дата государственной регистрации: 04.03.2025, номер государственной регистрации: 50:23:0040226:1315-50/145/2025-9;
- Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды недвижимости "УР/А-04-01/24 от 01.04.2024 г., №3, выдан 20.02.2025 г., дата государственной регистрации: 04.03.2025, номер государственной регистрации: 50:23:0040226:1309-50/145/2025-13.

Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Управляемое развитие».

Срок действия договора аренды с 24.04.2024 по 01.11.2028 г.

Таблица 4. Действующие арендные ставки по договору аренды.

Арендатор	Профиль арендатора	Площадь, кв. м (БОМА)	Базовая арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС	Эксплуатационная ставка, руб руб./кв. м в год без НДС
Комбинированный ЗПИФ "Управляемое развитие" (refresh logistics)	Логистическая компания	9 422,00		
Складские Помещения		9 183	8 339,71	2 113,19
Офис		239	13 030,80	2 113,19
Паркинг легковые		5 машиномест	39 092,40	
Паркинг грузовые		11 машиномест	117 277,20	
Свободно		0,00		

Таблица 5. Описание оцениваемого земельного участка.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	50:23:0040226:1319	Выписка из ЕГРН
Адрес	Московская область, с Софьино, городской округ Раменский	
Площадь земельного участка, кв.м.	15 053	
Категория земель	Земли населённых пунктов	Публичная кадастровая карта (pkk.rosreestr.ru)
Разрешенное использование	производственная деятельность; склады	Публичная кадастровая карта (pkk.rosreestr.ru)
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	25 252 009,62	Публичная кадастровая карта (pkk.rosreestr.ru)
Вид права на земельный участок	Собственность	Выписка из ЕГРН
Объекты капитального строительства на участке	50:23:0040226:1308	Выписка из ЕГРН
Коммуникации	Все необходимые коммуникации	Данные Заказчика

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Показатель	Значение	Источник информации
План участка		Публичная кадастровая карта (pkk.rosreestr.ru)

Фотографии объекта оценки



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к настоящему Отчету.

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Помещения основных корпусов имеют отделку и техническое оснащение, соответствующее классу А производственно-складской недвижимости. Общее техническое состояние зданий – хорошее, пригодное для дальнейшей эксплуатации.

Физический износ.

На дату оценки здания и сооружения находятся в хорошем состоянии.

В технической документации отсутствует информация о величине износа.

Таблица 6. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
41% – 60%	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Физический износ зданий и сооружений составляет от 0 до 20 %.

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки Объект оценки используется в качестве производственно-складских помещений.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 7. Балансовая стоимость оцениваемых объектов.

Основное средство, Инвентарный номер	Стоимость, руб.	Амортизация (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.
Земельный участок 50:23:0040226:1319 площадь 15053, БП-000001	60 032 000,00		60 032 000,00
Недвижимое имущество 50:23:0040226:1309 площадь 9119,7 универ пом №1, БП-000004	479 026 148,26	26 538 844,80	452 487 303,46
Недвижимое имущество 50:23:0040226:1315 площадь 15,9, пом УУП, БП-000005	835 171,74	46 269,95	788 901,79

14.7 Описание местоположения

Общие сведения

Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1.

Характеристики местоположения

Таблица 8. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
Федеральный субъект, административный округ	Московская область
Район	Раменский г.о.
Адрес	с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1
Ближайшее шоссе	Новорязанское шоссе 0,3 км
Удаленность от МКАД, км	~ 32
Окружение оцениваемого объекта	Участок расположен на территории индустриального парка "Софьино"

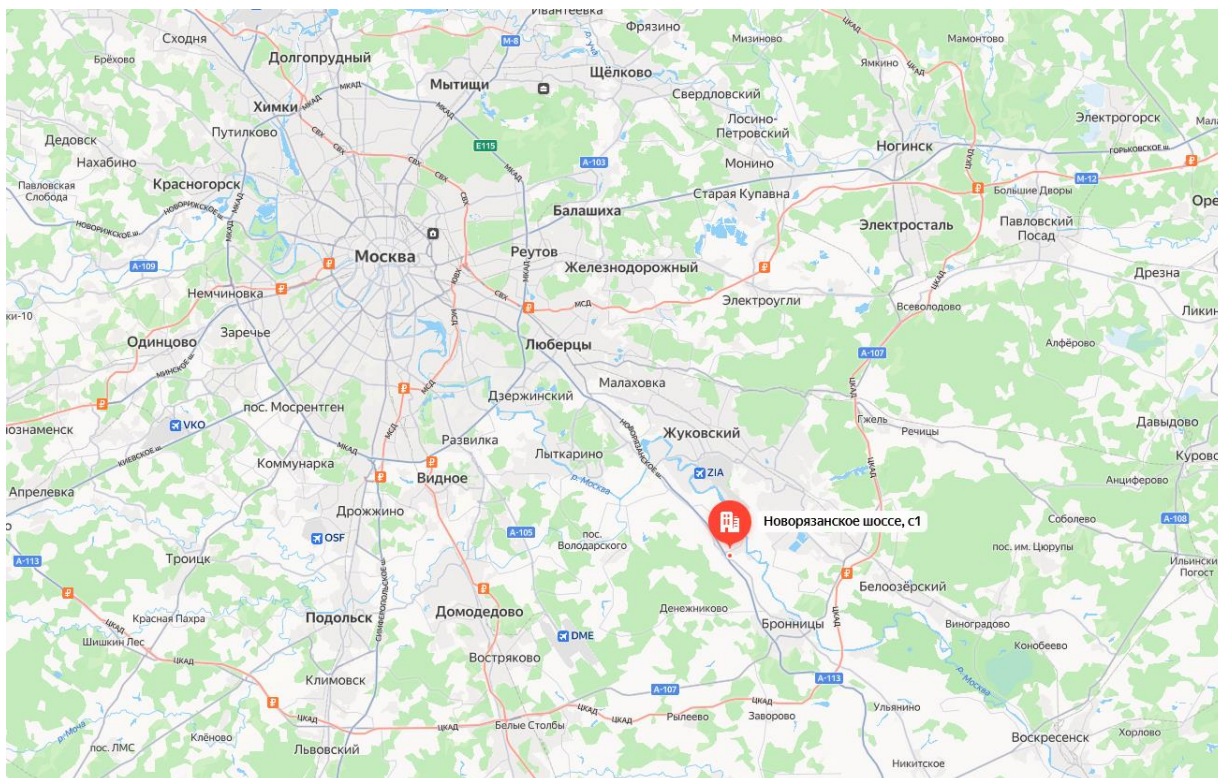
Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Источник: данные Заказчика, Яндекс-карты.

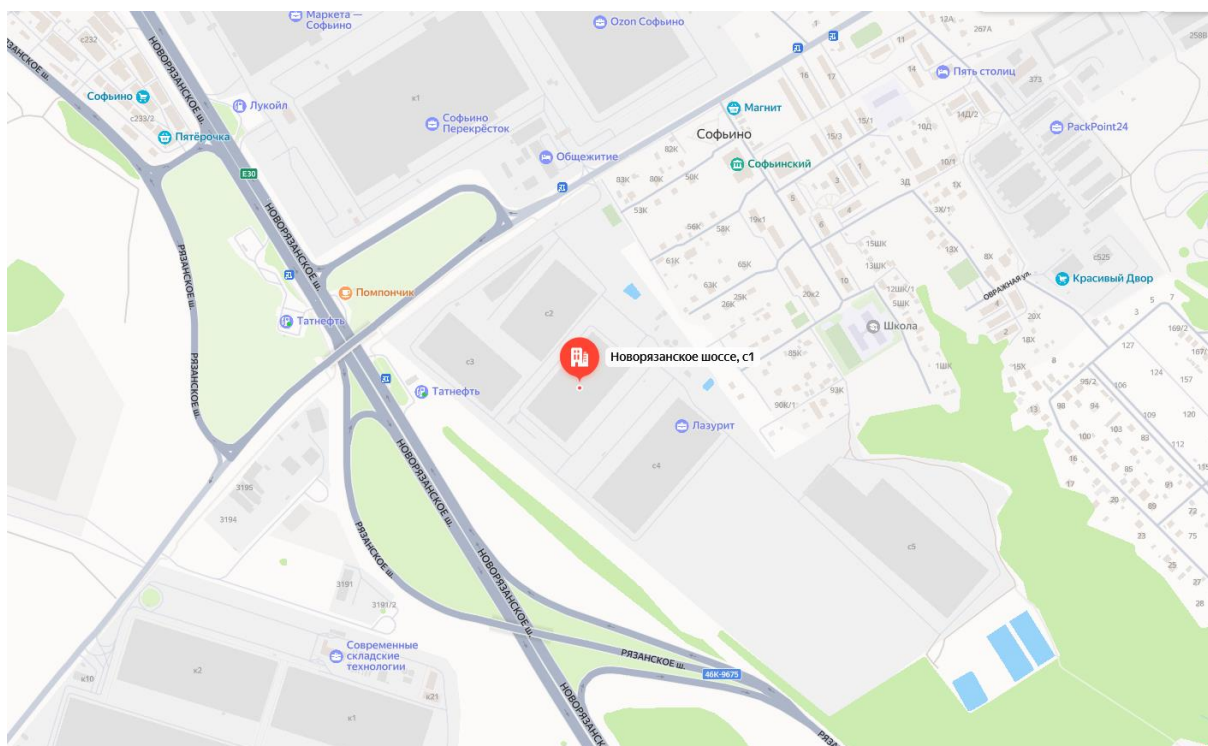
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (крупный масштаб).



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (спутник).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение объектов оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения производственно-складских объектов на оцениваемом земельном участке.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно ФСО 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его использование в качестве объекта производственно-складского назначения.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на май 2025 г.³

После начала спец.операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации после начала военной операции на Украине, как с точки зрения продолжительности данного кризиса, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др. Российская экономика испытывает неопределенность, вызванную новыми санкциями, степень влияния которых на данный момент неизвестна и трудно прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Ниже представлен обзор основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Без существенных изменений. Прогноз на 2025 год остался неизменным, на 2026 год – понижен до 4,6% (-0,2 п.п. к апрельскому опросу). Аналитики ожидают, что в 2027 году инфляция будет находиться вблизи цели.

Ключевая ставка: Без существенных изменений – небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2026 году и повышение в 2027 году. Медианный прогноз на 2025 год – 20,0% годовых, на 2026 год – 14,2% годовых (-0,1 п.п.). Прогноз на конец горизонта – 10,0% годовых (+0,3 п.п.). Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,9% (+0,3 п.п.) в 2025 году, 9,3% в 2026 году (+0,2 п.п.) и 5,8% (+0,4 п.п.) в 2027 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2027 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2026 год без изменений: 1,5% в 2025 году, 1,7% в 2026 году и 1,9% в 2027 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.

³ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,7% (-0,1 п.п.) в 2026 году и до 3,0% (+0,1 п.п.) к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах и немного понизили в 2027 году. Они ожидают роста на 12,7% (+0,4 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 6,8% (-0,2 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,2% в 2025 году, на 2,5% в 2026 году и на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,7% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах – 2,0% ВВП в 2025 году (больше на 0,5 п.п.) и 1,5% ВВП (больше на 0,4 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился – 1,0% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Прогноз на 2025 год немного понижен – 450 млрд долл. (-3 млрд долл.), на 2026 год почти не изменился – 461 млрд долл. (+1 млрд долл.), на 2027 год немного повышен – 479 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2027 году. Это на 13% (71 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы на 2025–2026 годы немного повышены – 382 млрд долл. (+2 млрд долл.) и 391 млрд долл. (+3 млрд долл.) соответственно, прогноз на 2027 год не изменился – 399 млрд долл. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год – 91,5 рублей за долл., на 2026 год – 101,4 рублей за долл., на 2027 год – 105,6 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 1,0–3,9% по сравнению с апрельским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогноз на 2025 понижен до 58 долл. за баррель (-2 долл. за баррель к апрельскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы не изменились – аналитики ожидают, что среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель

Рисунок 1. Результаты опроса.

Результаты опроса: май 2025 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,1 (13)	4,6 (4,8)	4,2 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,2 (9,5)	5,5 (5,8)	4,3 (4,3)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,0 (20,0)	14,2 (14,3)	10,0 (9,7)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,5 (1,8)	1,7 (1,7)	1,9 (2,0)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,5 (2,5)	2,7 (2,8)	3,0 (2,8)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,7 (12,5)	8,0 (10)	6,8 (10)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,0 (-1,5)	-1,5 (-1,1)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	475	450 (463)	461 (463)	479 (472)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	381	382 (380)	391 (388)	399 (398)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	91,5 (95,2)	101,4 (102,4)	105,6 (106,7)
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	58 (60)	60 (60)	60 (60)

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка ³ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,9 (12,8)	9,3 (9,3)	5,8 (5,4)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,7 (108,7)	110,5 (110,5)	112,5 (112,5)
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	3,2 (2,8)	2,5 (2,3)	2,4 (2,4)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	118,4	122,2 (121,3)	125,2 (124,8)	127,7 (127,2)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68 (70)	68 (70)	72 (72)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,0 (10-9,8)					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 (1,8)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3 (1,2-2,4)					

1 В скобках – результаты опроса в апреле 2025 года.

2 Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

3 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

4 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 23-27 мая 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки.⁴

По итогам 2024 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах вырос относительно уровня 2023 года на 3,6% и составил 1 820 млрд рублей. По данному показателю Московская область занимает 2 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 3 место – ХМАО, 4 место – ЯНАО).

Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями и постепенный переход к политике импортозамещения в целом изменили видовую структуру инвестиций. По-прежнему остается высокой доля инвестиций в машины и оборудование (40,1%), однако инвестирование в жилую недвижимость за отчетный год выросло до 19,3% (+1,1 п.п.), а в нежилые здания – сократилось до 35,5% (–1,5 п.п. к уровню 2023 года). Отмечен прирост инвестиций в объекты интеллектуальной собственности (с 2,3% в 2023 году до 2,7% в 2024 году).

В 2024 году отмечено снижение деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 745,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,3% ниже уровня предыдущего года. В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 51 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 18 млн кв. метров. За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 114,4 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 11,4 млн кв. метров, что на 8,7%

⁴ Источник информации: <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti>

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

меньше, чем в 2023 году. При этом организациями-застройщиками возведено 604 жилых здания (или 3,5 млн кв. метров, что на 28,1% ниже показателя 2023 года), населением построено 49 тыс. жилых домов, из них 14,6 тыс. домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. По вводу жилья Московская область традиционно занимает 1 место в стране.

В структуре валового регионального продукта пятая часть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (21% по итогам 2022 года). Оборот розничной торговли Московской области в 2024 году составил 4 465,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 9,4% выше уровня 2023 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (7 493,6 млрд рублей). В общем объеме оборота розничной торговли 77,5% приходилось на крупные организации (в 2023 г – 78,8%), 11% – на малые предприятия, включая микропредприятия (в 2023 г – 10,3%), 8,3% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок (в 2023 г – 8%), 2% – на субъекты среднего предпринимательства (в 2023 г – 1,7%), 1,2% – на розничные рынки и ярмарки (в 2023 г – 1,2%). В товарной структуре оборота 53,8% занимали непродовольственные товары (рост на 10,5% к уровню 2023 года в сопоставимых ценах) и 46,2% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 8,1%).

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т. ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки не оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – нежилые помещения производственно-складского назначения.
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- NF GROUP Research: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/849/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD.%20%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D0%BA%D0%B2.%202025.pdf;
- Nikoliers: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-skladskaya-nedvizhimost/>;
- CORE.XP: <https://new.core-xp.ru/research/skladskoy-rynok-moskovskogo-regiona-i-kv-2025/>;
- IBC Real Estate: <https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-skladskaya-nedvizhimost-/?ysclid=mbtpw82tf77343766>;
- Ассоциация «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/>;
- Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.);
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2024г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»;
- Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисная недвижимость и сходные типы объектов»;
- Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Операционные расходы для коммерческой недвижимости»;
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2024г. «Земельные участки, Часть 1, Часть 2».

Анализ цен проводится в два этапа:

Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Цены продаж

Таблица 9. Цены продаж на объекты производственно-складского назначения (без НДС).

Существующее качественное предложение	Доля от объема складского предложения	Доля вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/ год	Цена продажи** руб./кв. м
812 615 кв. м	3,2%	8,2%	14 930	113 400

Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf>

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Таблица 10. Цены продаж на объекты производственно-складского назначения (без НДС).

Складская недвижимость	I кв. 2024	Итоги 2024	I кв. 2025	Изменение*
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м² без НДС	70 000–90 000	80 000–110 000	80 000–110 000	▲

Источник: <https://media.kf.expert>

Арендные ставки

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем большего его стоимость.

Таблица 11. Ставки аренды объектов производственно-складского назначения (руб./кв. м в год)

	2022	2023	2024	I кв. 2025
Ставка аренды* на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 700	12 500	13 000
Ставка аренды* на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	6 000	8 600	13 000	13 000
Ставка аренды* на BTS объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 800	8 500	12 000	12 500

Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrjymehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf

Таблица 12. Ставки аренды объектов производственно-складского назначения (руб./кв. м в год)

Арендная ставка на готовые и строящиеся вакантные блоки, I кв. 2025 г.			
	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
	Готовые помещения*, руб./кв. м/год		
Класс А и В	12 800	10 210	8 820
Класс А	13 460	10 300	10 185
Класс В	9 800	9 720	6 700
	Строящиеся помещения*, руб./кв. м/год		
Класс А	13 180	10 410	10 020

Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf>

Таблица 13. Ставки аренды объектов производственно-складского назначения (руб./кв. м в год)

Складская недвижимость	I кв. 2024	Итоги 2024	I кв. 2025	Изменение*
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м²/год**	8 500	12 000	12 320	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м²/год**	12 000–15 000	16 000–19 000	16 000–19 000	▲

Источник: <https://media.kf.expert>.

Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «AVITO», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – производственно-складские объекты класса А;
- Общая площадь – от 1 000 кв. м;
- Местоположение – Московская область.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 14. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа (с НДС).

Назначение	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв.м.	Минимальная цена предложения за кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за кв. м, руб.	Средняя цена предложения за кв. м, руб.
помещения производственно-складского назначения	10+	20 000+	122 400	160 000	138 000

Источник: анализ Оценщика на основе данных в открытых источниках.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

Чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

При аренде объектов недвижимости операционные расходы состоят из расходов, которые уплачивает арендатор (коммунальные платежи, частично эксплуатационные платежи) и расходов, которые несет собственник (эксплуатационные платежи и прочие платежи).

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Согласно разработанной компанией Knight Frank классификации, все складские помещения подразделяются на следующие классы: склады класса А – с делением на подклассы А+ и А; склады класса В – с делением на подклассы В+ и В; класс С; класс D. В классификации отражены преимущественно технические характеристики объектов без учета их месторасположения. Однако критерий географического местоположения, в частности транспортной доступности и удаленности от главных магистралей, является одним из основополагающих при принятии компанией решения об аренде объекта.

(курсивом выделены необязательные параметры)

Класс А+:

- ✓ Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м.
- ✓ Площадь застройки 40-45%.
- ✓ Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
- ✓ Высокие потолки — не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
- ✓ Регулируемый температурный режим.
- ✓ Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
- ✓ Наличие системы вентиляции.
- ✓ Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
- ✓ Автономная электроподстанция и тепловой узел.
- ✓ Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 500 кв. м).
- ✓ Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
- ✓ Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
- ✓ Наличие офисных помещений при складе.
- ✓ Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
- ✓ Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
- ✓ Оптоволоконные телекоммуникации.
- ✓ Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
- ✓ Расположение вблизи центральных магистралей.
- ✓ Профессиональная система управления.
- ✓ Опытный девелопер.
- Железнодорожная ветка.

Класс А:

- ✓ Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м.
- ✓ Площадь застройки 45-55%.
- ✓ Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
- ✓ Высокие потолки — не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
- ✓ Регулируемый температурный режим.
- ✓ Наличие системы вентиляции.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

- ✓ Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
- ✓ Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
- ✓ Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 1000 кв. м).
- ✓ Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
- ✓ Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
- ✓ Наличие офисных помещений при складе.
- ✓ Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
- ✓ Оптоволоконные телекоммуникации.
- ✓ Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
- ✓ Расположение вблизи центральных магистралей.
- ✓ Профессиональная система управления.
- Опытный девелопер.
- Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
- Автономная электроподстанция и тепловой узел.
- Железнодорожная ветка.

Класс В+:

- ✓ Одноэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
- ✓ Площадь застройки 45-55%.
- ✓ Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1.20 м от земли.
- ✓ Высота потолков от 8 м.
- ✓ Регулируемый температурный режим.
- ✓ Наличие системы вентиляции.
- ✓ Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
- ✓ Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
- ✓ Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 1000 кв. м).
- ✓ Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
- ✓ Наличие офисных помещений при складе.
- ✓ Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
- ✓ Оптоволоконные телекоммуникации.
- ✓ Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

- ✓ Расположение вблизи центральных магистралей.
- *Профессиональная система управления.*
- *Опытный девелопер.*
- *Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.*
- *Автономная электроподстанция и тепловой узел.*
- *Железнодорожная ветка.*

Класс В:

- ✓ Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
- ✓ В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (*не менее 1 на 2000 кв. м*).
- ✓ Высота потолков от 6 м.
- ✓ Пол – асфальт или бетон без покрытия.
- ✓ Система отопления.
- ✓ Наличие системы пожарной сигнализации и системы пожаротушения.
- ✓ Пандус для разгрузки автотранспорта.
- ✓ Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
- ✓ Охрана по периметру территории.
- ✓ Телекоммуникации.
- ✓ Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
- ✓ Наличие вспомогательных помещений при складе.
- ✓ Система вентиляции.
- ✓ Офисные помещения при складе.
- ✓ Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
- ✓ Автономная электроподстанция и тепловой узел.
- ✓ Железнодорожная ветка.
- ✓ Расположение вблизи центральных магистралей.
- *Профессиональная система управления.*
- *Опытный девелопер.*
- *Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.*
- *Автономная электроподстанция и тепловой узел.*
- *Железнодорожная ветка.*

Класс С:

- ✓ Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
- ✓ Высота потолков от 4 м.
- ✓ Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

- В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.
- Ворота на нулевой отметке.
- Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
- Система вентиляции.
- Система отопления.
- Офисные помещения при складе.
- Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
- Пандус для разгрузки автотранспорта.
- Охрана по периметру территории.
- Телекоммуникации.
- Наличие вспомогательных помещений при складе.
- Железнодорожная ветка.

Класс D:

- ✓ Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары.
- Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
- Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
- Система вентиляции.
- Телекоммуникации.
- Охрана по периметру территории.
- Железнодорожная ветка.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Источник:

https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/849/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD.%20%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D0%BA%D0%B2.%202025.pdf

Динамика рынка

На рынок по-прежнему оказывают влияние макроэкономические факторы, а первый квартал традиционно отличается умеренной деловой активностью.

Тем не менее, в условиях общего снижения спроса, Московский регион демонстрирует устойчивость – объем заключенных сделок превысил показатели аналогичного периода прошлого года.

В 2025 году ожидается существенный прирост спекулятивных площадей, что, с одной стороны, повлияет на рост доли вакантных площадей, а с другой – будет способствовать стабилизации ставок аренды на текущем уровне.

По итогам I кв. 2025 г. в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 333 тыс. кв. м, что в 1,6 раза превышает значение аналогичного периода прошлого года.

Показатель доли вакантных площадей достиг 1,3% с учетом предложения субаренды.

Средневзвешенная ставка аренды достигла 12 320 руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ.

Объем ввода складских объектов классов А и В за I кв. 2025 г. составил 262 тыс. кв. м.

Рисунок 1. Динамика рынка

Складская недвижимость	I кв. 2024	Итоги 2024	I кв. 2025	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ² в том числе:	24 755	25 916	26 178	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 430	1 430	1 430	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	96	1 257	262	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² в том числе:	209	2 359	333	▲
сделки со вторичными площадями	194	751	128	▼
сделки с первичными площадями	15	1 607	199	▲
Доля свободных площадей, % в том числе:	0,5	0,7	1,3	▲
прямая аренда	<0,1	0,6	0,9	▲
субаренда	0,4	<0,1	0,4	–
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м ² /год**	8 500	12 000	12 320	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год**	12 000–15 000	16 000–19 000	16 000–19 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 400–2 000	1 500–2 400	1 600–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	70 000–90 000	80 000–110 000	80 000–110 000	▲

* По сравнению с I кв. 2024 г.

** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

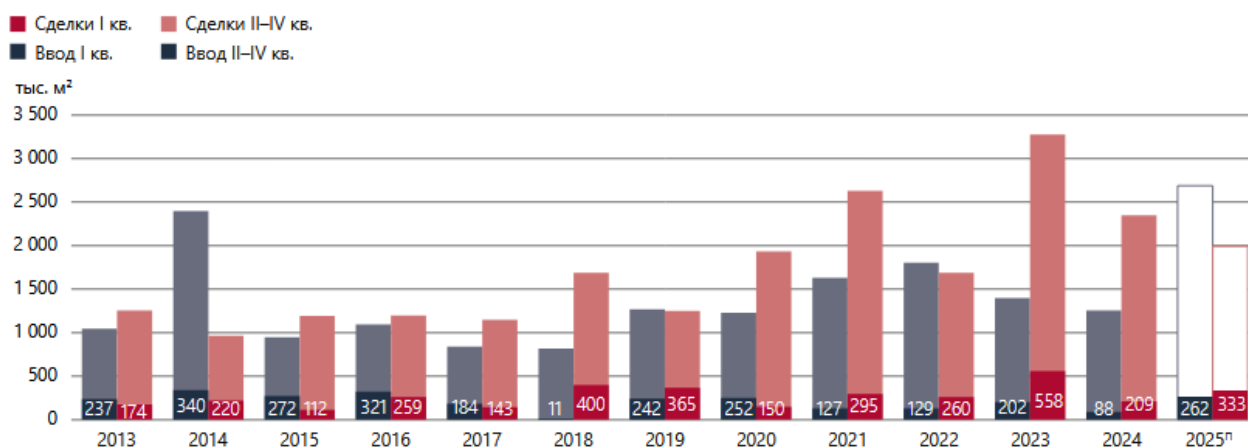
По итогам I кв. 2025 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 262 тыс. кв. м качественных складских объектов классов А и В, что в 1,7 раза превышает аналогичный показатель предыдущего года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 26 178 тыс. кв. м.

Рисунок 2. Динамика доли свободных складских площадей в объектах А и В классов, Московский регион



Источник: NF GROUP Research, 2025

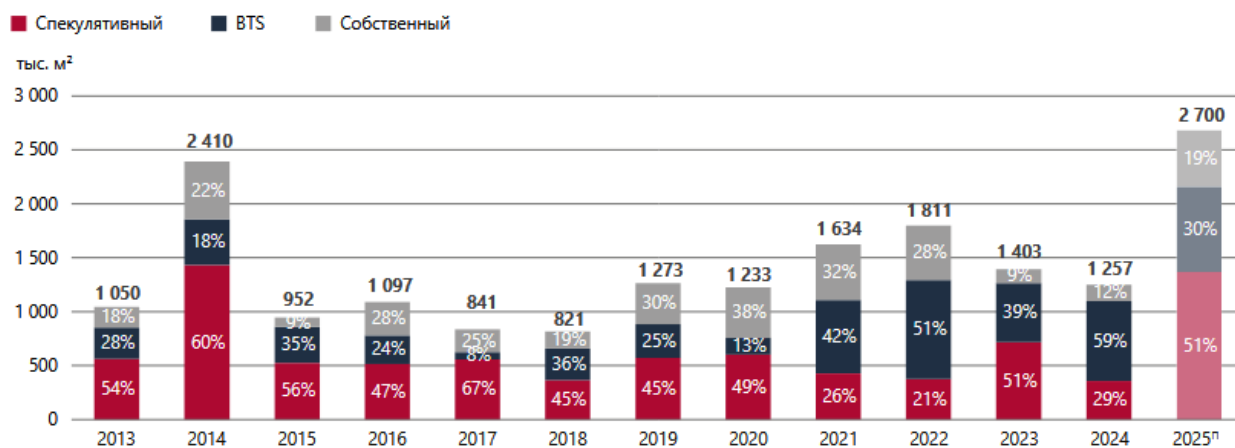
Рисунок 3. Динамика объема ввода и сделок, тыс. кв. м



Источник: NF GROUP Research, 2025

Помимо складских объектов А и В классов, в эксплуатацию были введены и объекты формата light industrial, объем введенных площадей составил 65 тыс. кв. м. Общий объем площадей формата light industrial в Московском регионе достиг 570 тыс. кв. м.

Рисунок 4. Динамика объема ввода площадей классов А и В, распределение по типу, тыс. кв. м

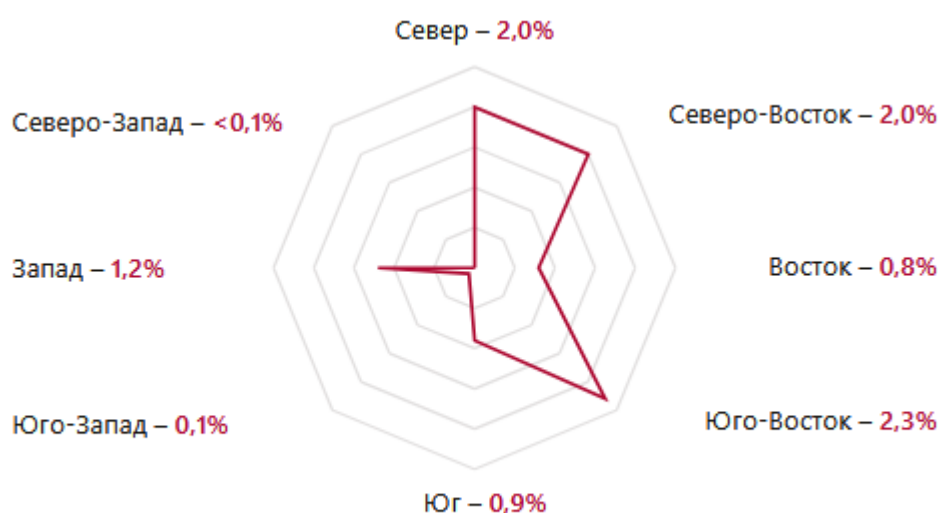


Источник: NF GROUP Research, 2025

По итогам 2025 г. совокупный объем введенных площадей классов А и В может достигнуть 2 700 тыс. кв. м, что станет максимальным значением за всю историю наблюдений. Среди объема ввода 2025 г. 51% площадей является спекулятивным, на проекты в формате build-to-suit придется 30%, оставшиеся 19% – проекты собственного строительства. В абсолютных значениях объем спекулятивного строительства составит порядка 1 400 тыс. кв. м, что станет максимальным значением с 2014 г. Помимо спекулятивных проектов на рынке также будет предлагаться часть площадей, которые изначально строились как build-to-suit-проекты, ввиду потенциального предложения площадей в субаренду в данных объектах.

Показатель доли свободных площадей итогам I кв. 2025 г. достиг 1,3% (+0,6 п. п. с начала года) с учетом предложения субаренды, из которых на прямую аренду пришлось 0,9%. Суммарный объем доступных для аренды с заездом в I кв. 2025 г. качественных складских площадей в Московском регионе составил 336 тыс. кв. м, из которых по предложениям прямой аренды предлагалось 239 тыс. кв. м, по предложениям субаренды – 97 тыс. кв. м.

Рисунок 5. Распределение доли вакантных площадей по направлениям I кв. 2025 г.

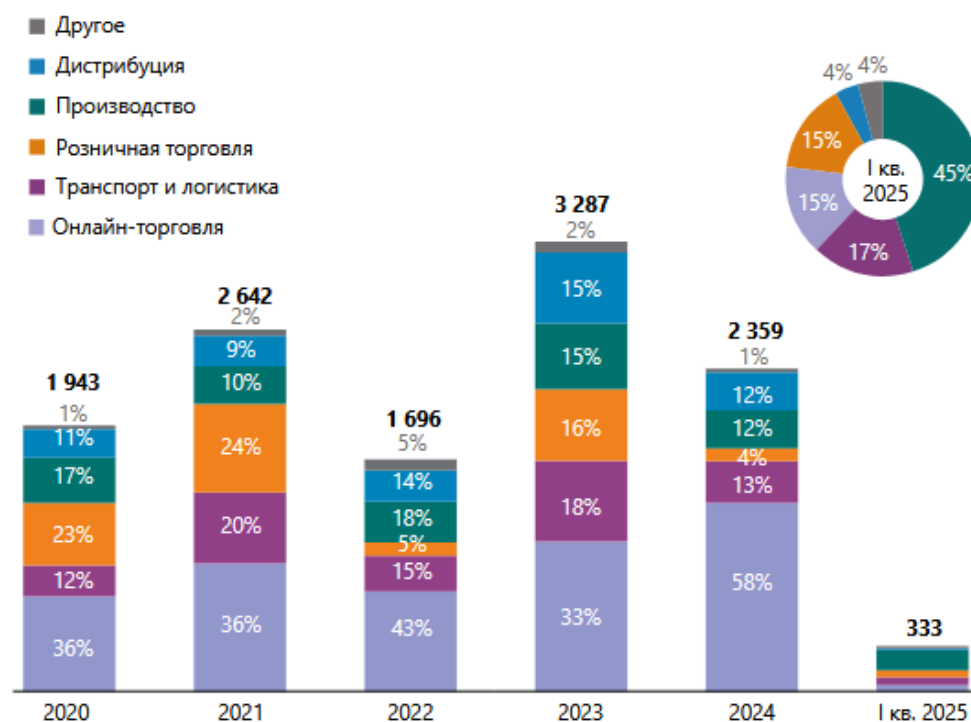


Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

Объем сделок в Московском регионе достиг 333 тыс. кв. м. Доля Московского региона в объеме сделок по всей стране составила 67%. По итогам 2025 г. объем сделок в регионе может достигнуть 2 млн кв. м. Структура спроса на складские площади значительно изменилась: производственные компании заняли 45% общего объема заключенных в стране с начала года сделок, а доля e-commerce сократилась до 15%, тогда как по итогам 2024 г. на онлайн-торговлю пришлось 58% объема сделок.

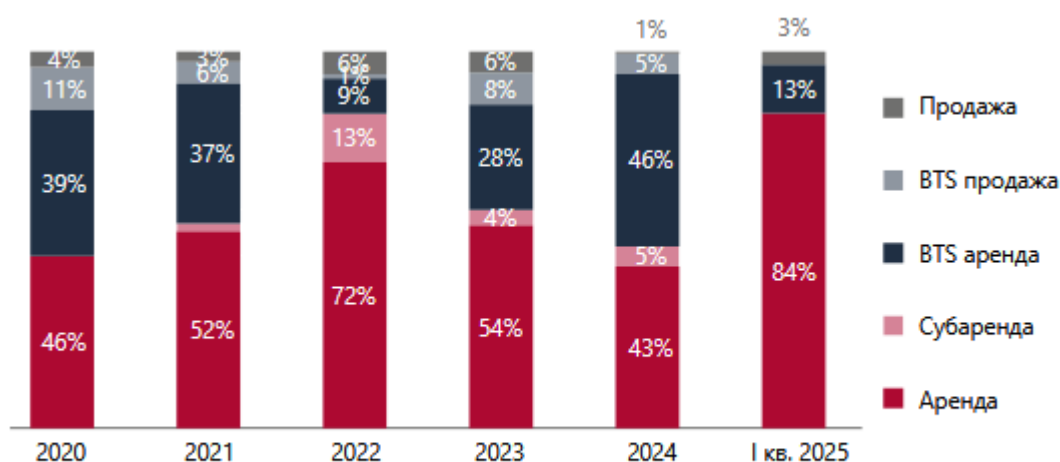
Рисунок 6. Динамика объема сделок (тыс. м2) и распределение по сегментам, объекты А и В классов



Источник: NF GROUP Research, 2025

На сделки спекулятивной аренды пришлось 84% поглощения I кв., сделки BTS-аренды заняли 13% объема поглощения. Оставшиеся 3% пришлось на сделки спекулятивной продажи.

Рисунок 7. Распределение сделок типу, объекты А и В классов



Источник: NF GROUP Research, 2025

Рисунок 8. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I кв. 2025 г.

Арендатор	Сфера	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Конфиденциально 	Производство	КлинАвтоТранс	42 250	Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	ЛП Софьино	41 480	Аренда
Конфиденциально	Производство	Level Box Терехово	41 470	BTS аренда
Centos	Транспорт и логистика	МОРП Дорохово	33 500	Аренда
GTLS 	Транспорт и логистика	NK парк Домодедово 2	21 890	Аренда

 сделки с участием NF Group

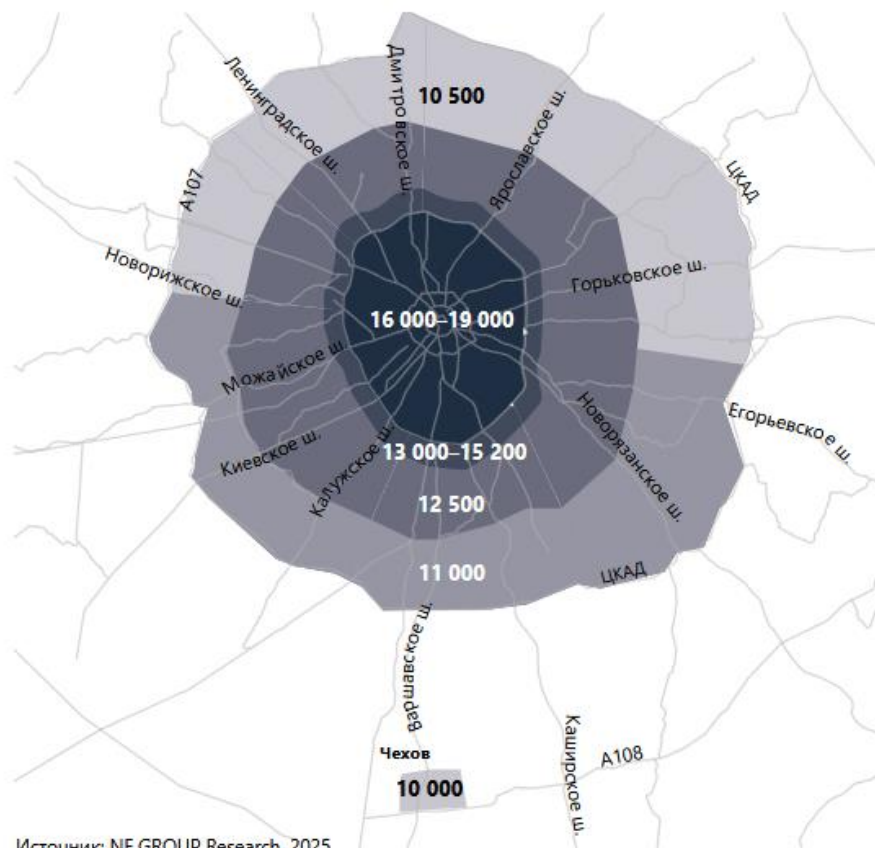
Источник: NF Group Research, 2024

Коммерческие условия

По итогам I кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 12 320 руб. за м² в год (без НДС и ОПЕХ) (+3% с начала года) – на фоне увеличения доли свободных площадей темпы роста арендных ставок замедлились.

Помимо вышеуказанных факторов девелоперы также готовы предлагать арендаторам скидки, размер которых может составить до 10% ставки аренды. К концу года ожидается снижение средневзвешенной ставки аренды до итогового значения 2024 г. на уровне 12 тыс. руб./кв. м /год без учета НДС и ОПЕХ по причине как значительного объема ввода спекулятивных площадей, так и снижения прогнозируемого объема сделок. Показатель доли вакантных площадей достигнет 2%, на субаренду придётся четверть объема доступных площадей.

Рисунок 9. Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м2/год triple net, I кв. 2025 г.

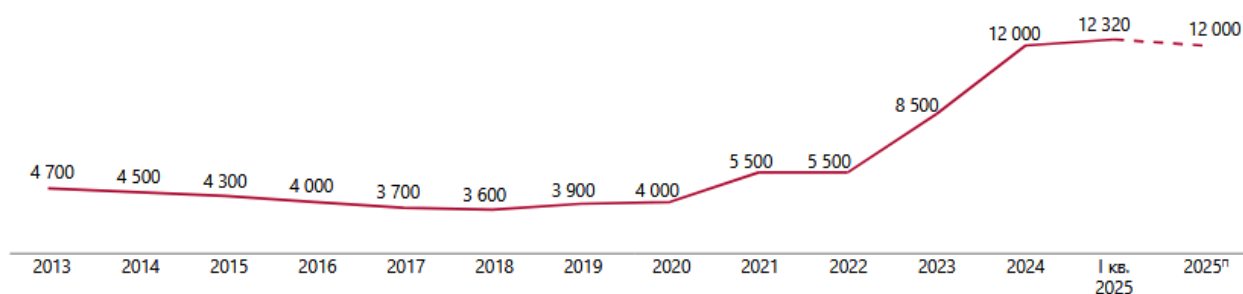


Источник: NF GROUP Research, 2025

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Рисунок 10. Динамика ставок аренды, А класс, без учета НДС и ОПЕХ, руб./м2/год



Источник: NF GROUP Research, 2025

Прогноз

По итогам 2025 г. объем ввода в эксплуатацию качественных складских площадей может составить 2,7 млн кв. м, что станет рекордным значением, при этом половина этого объема будет представлена спекулятивными проектами.

Доля транзакций формата build-to-suit в объеме сделок снизится по причине дорогого заемного финансирования.

Основной объем сделок будет совершаться со спекулятивными площадями, которыми пополнится рынок. По итогам года объем сделок ожидается на уровне 2 млн кв. м, что на 15% ниже значения 2024 г.

Рисунок 11. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2025 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
НК Парк Домодедово (корп. 9)	NK Group	147 000
Ориентир Запад (корп. 5)	Ориентир	136 470
РЦ Ozon Ватушки	PST Девелопмент	135 000
НК Парк Домодедово 2 (Вкусвилл) 2	NK Group	118 500
ВС-Недвижимость Никольское 2 (Фаза 1)	ВС-Недвижимость	110 000

Источник: NF GROUP Research, 2025

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 15. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	9	-

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность

корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

- Выбор единиц сравнения;
- Выбор объектов-аналогов;
- Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
- Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

18.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади зданий, являющихся объектами оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

18.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

В рамках настоящего отчета Оценщик определил первоначально общую стоимость производственно-складского комплекса, в состав которого входят оцениваемые объекты. И далее, распределил полученную общую стоимость комплекса пропорционально доле площади каждого здания в общей площади комплекса.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Местоположение – Московская область.
- Назначение – производственно-складские объекты.
- Площадь зданий – от 1 000 кв. м.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 16. Описание объектов-аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1*	Аналог №2*	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1	Московская область, Раменский муниципальный округ, Софьино	Московская область, Раменский муниципальный округ, Софьино село, ш. Новорязанское, с5	Москва, Троицкий административный округ, поселение Краснопахорское, д. Софьино, 2Г	Московская обл., Ленинский г.о., д. Андреевское, территория Индустриальный парк Андреевское, с9Б	Московская обл., Ленинский г.о., д. Горки, 2
Особенности местоположения (окружения)	от 10 км от МКАД-ММК	от 10 км от МКАД-ММК	от 10 км от МКАД-ММК	от 10 км от МКАД-ММК	от 10 км от МКАД-ММК	МКАД-до 10 км от МКАД
Вид использования	Высококласные производственно- складские объекты (А)	Высококласные производственно-складские объекты (А)	Высококласные производственно- складские объекты (А)	Высококласные производственно-складские объекты (А)	Высококласные производственно- складские объекты (А)	Высококласные производственно- складские объекты (А)
Тип объектов	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь земельного участка, соток	150,53	-	-	-	-	-
Общая площадь зданий, кв.м., в том числе	9 135,6	7 000,0	19 000,0	5 000,0	3 478,6	4 620,0
административные помещения, кв.м	239,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
отапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	8 896,6	7 000,0	19 000,0	5 000,0	3 478,6	4 620,0
Неотапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Низкотемпературные склады, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Открытые площадки	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Наличие ГПМ	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

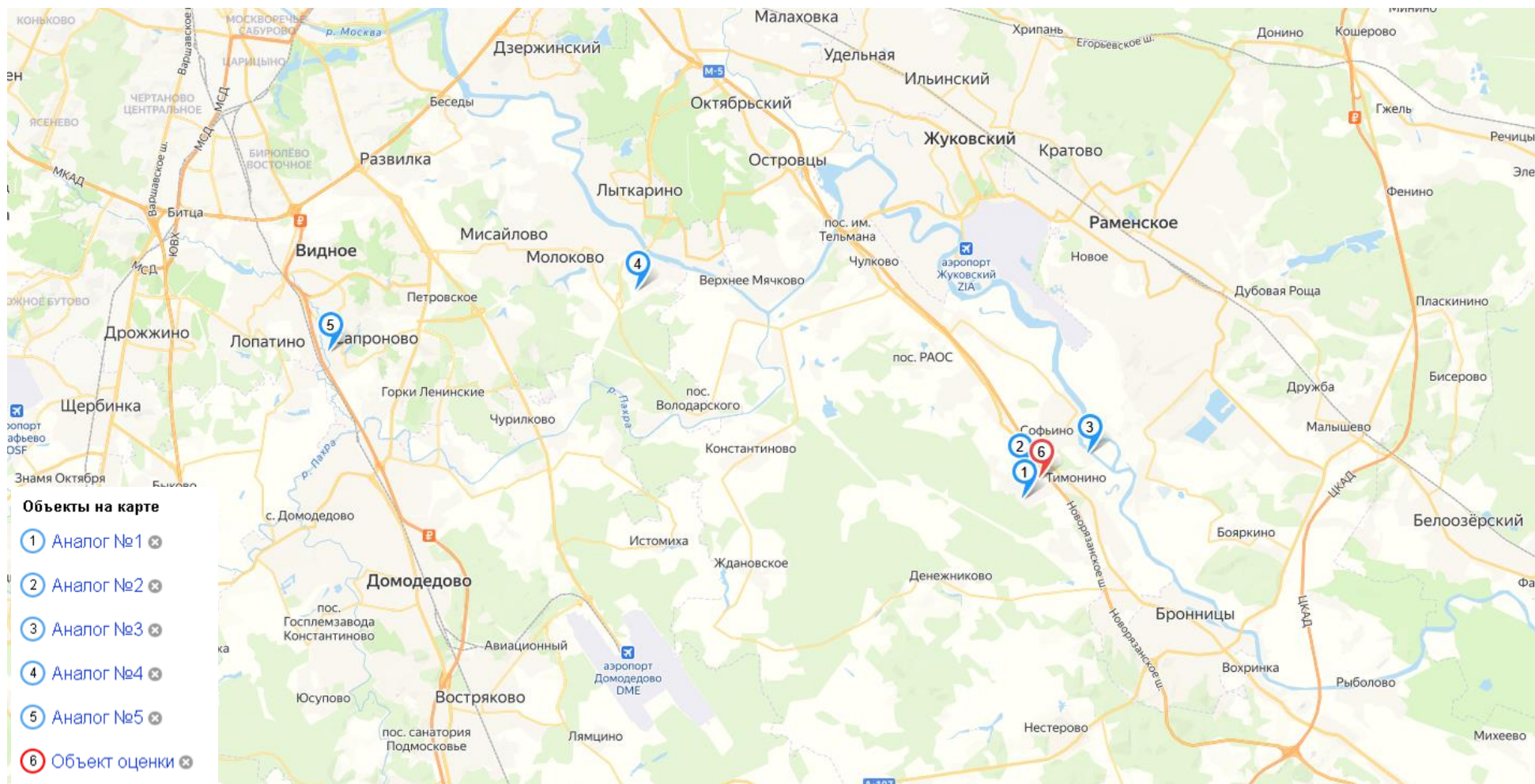
Отчет: 8904/0625

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1*	Аналог №2*	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения без НДС, руб.	-	735 000 000 ⁵	1 938 000 000	-	-	-
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	882 000 000	2 325 600 000	649 999 980	521 790 000	739 200 000
Интернет-сайт	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/315710221/	https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_19000_m_sofino_7287864344?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJpZmZBkcU0S1htOWJNZ1BXlJt9aDQwqD8AAA	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/5000_m2_skladskoy_kompleks_troitskiy_a_3925331706?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJaREVKRjEzVkdhZENhdjdljAAA	https://www.avito.ru/lytkarino/kommercheskaya_nedvizhimost/3479_kv.m._klassa_a_7258835379?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJpcmM1YXB1eFVnd3d4NUtWlJt97d_7nj8AAA	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/4620_kv.m._klassa_a_7418189234?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToXontzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5lJtiOjA7fQseF2QfAAAA
Контактный телефон	-	8-916-275-91-08	8-966-386-74-90	8-958-472-53-76	-	-

* По уточненным данным от продавца, аналоги 1 и 2 представляют собой разные блоки помещений в одном складском комплексе. Данные площади не входят в состав друг друга и являются отдельными реализуемыми объектами.

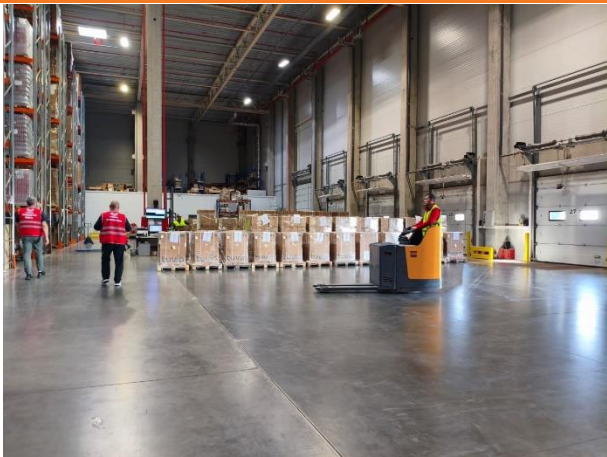
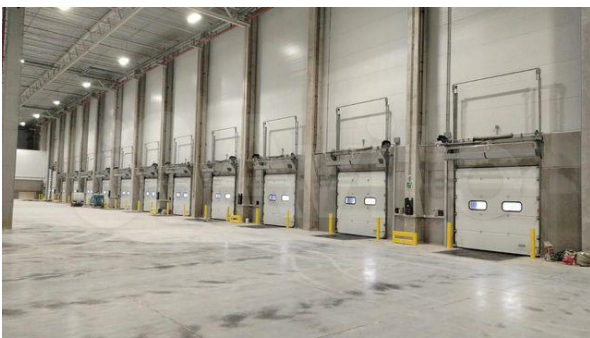
⁵ по информации, уточненной в ходе телефонных переговоров с продавцом, указанная стоимость не включает НДС 20%.

Рисунок 12. Карта расположения аналогов и объекта оценки.



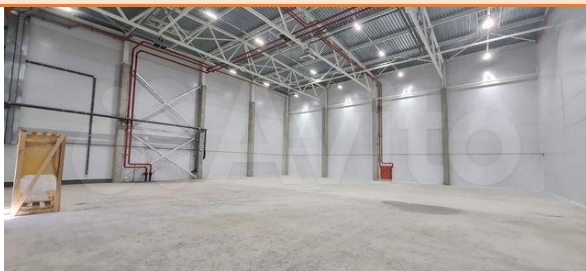
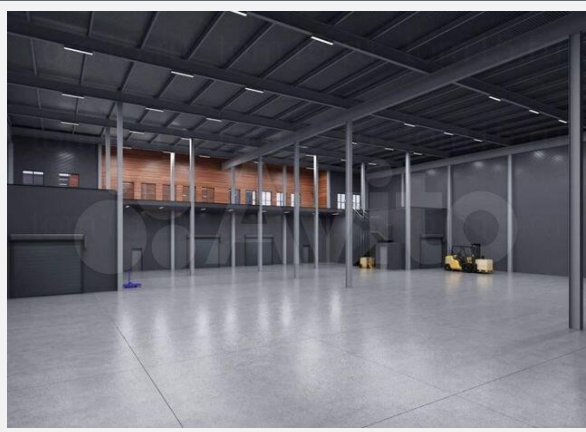
Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 13. Фотографии объекта оценки и аналогов

Элемент сравнения	Фото 1	Фото 2
Объект оценки		
Аналог №1		
Аналог №2		
Аналог №3		

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Элемент сравнения	Фото 1	Фото 2
Аналог №4		
Аналог №5		

18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий

Данная поправка отражает тот факт, что площадь земельного участка является важной характеристикой объекта недвижимости.

Плотность застройки – один из основных показателей, широко используемых в градостроительной практике, характеризующий интенсивность использования территорий. Основным показателем плотности застройки является:

- коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.
- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка.

В рамках настоящего Отчета, в качестве показателя плотности застройки Оценщиком используется коэффициент плотности застройки.

Проанализировав конфигурацию земельных участков в составе оцениваемого объекта и объектов-аналогов, а также расположение на них объектов капитального строительства, Оценщик пришел к выводу о том, что, несмотря на существенное различие коэффициентов плотности застройки/коэффициентов застройки, у объектов отсутствует незастроенная часть земельного участка с достаточной площадью и правильной формой, пригодная для коммерческого использования или нового строительства, повышающая его инвестиционную привлекательность и стоимость. Учитывая

указанное выше, оцениваемые объекты можно считать сопоставимыми с объектами-аналогами, в связи с чем корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании данных Портала «Статриэлт».

Значение корректировки на уторговывание для продажи складских объектов недвижимости принимается на уровне среднего значения -5%.

Таблица 17. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86

Источник: <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Корректировка была определена на основании данных Справочника: Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.).

Таблица 18. Корректирующие коэффициенты по ценовым зонам.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,04	1,10
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,04	1,16

Источник: Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.).

Таким образом, размер корректировки для аналога № 5, расположенного в зоне «МКАД-до 10 км от МКАД», составляет: -9,1% (=1/1,1-1).

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

7. Корректировка на вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Корректировка вносится пропорционально доле помещений различных типов в общей площади оцениваемого объекта и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$K = \frac{Dob + Do1 \times N1 + Do1 \times N2 + \dots}{Dab + Da1 \times N1 + Da1 \times N2 + \dots} - 1, \text{ где:}$$

K – корректировка на вид использования;

Dob, Dab – доля помещений базового назначения в общей площади оцениваемого объекта (о) и аналога (а);

Do1, Do1, Da1, Da2 и т.д. – доли помещений прочего назначения в общей площади оцениваемого объекта (о) и аналога (а);

N1, N2 и т.д. – соотношения удельной цены помещений определенного назначения и удельной цены помещения базового назначения.

Корректировка на функциональное назначение применялась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, ABN Group, 2025.

Таблица 19. Отношение удельной цены административно-офисной части к удельной цене производственно-складской части

11. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса	1,60	1,25	1,95

Таблица 20. Расчет корректировок на вид использования.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей						
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	9 135,6	7 000	19 000	5 000	3 479	4 620
отопливаемые производственно-складские помещения	8 896,6	7 000,0	19 000,0	5 000,0	3 478,6	4 620,0
административные помещения	239,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен						
Административные помещения / отопливаемые производственно-складские помещения	1,6					
Расчет корректировки						
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	1,016	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Размер корректировки на вид использования, %	-	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%

8. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м², как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Корректировка на площадь была определена на основании Справочника: Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.).

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

K_{пл} – корректировка на площадь, %.

Y_a – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

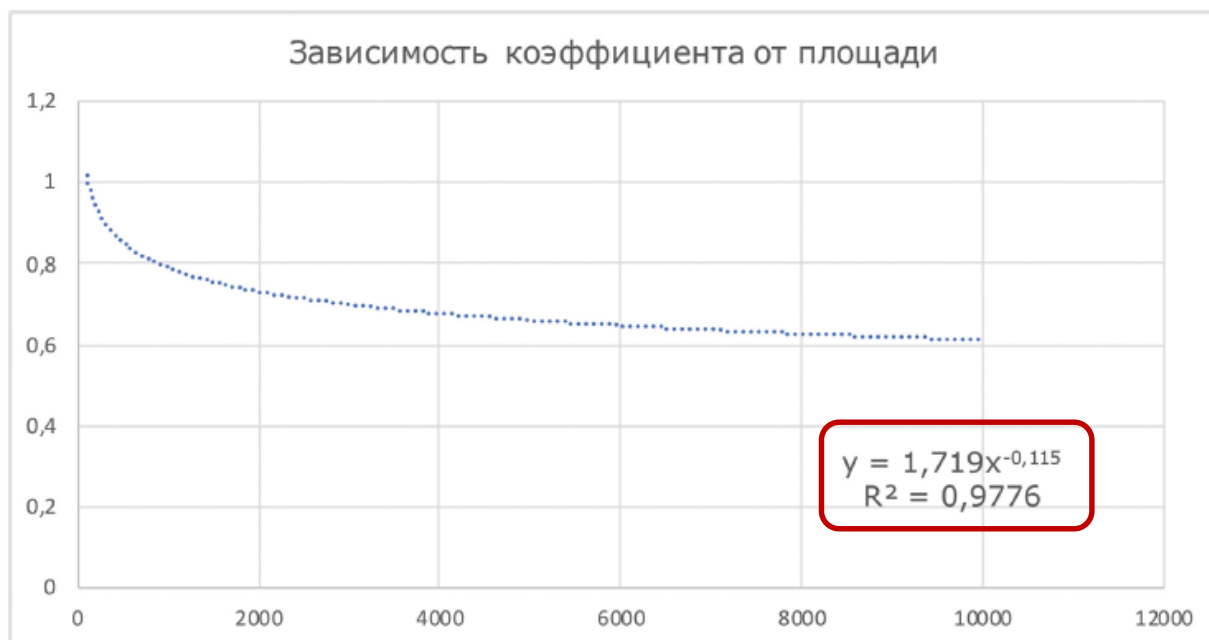
Y_o – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта и его местоположения. Для объектов производственно-складского назначения она имеет вид:

$$Y = 1,719 \times (\text{Площадь, Х кв. м.})^{-0,115}, \text{ где}$$

X – площадь, кв. м.

Рисунок 14. Зависимость коэффициента от площади.



Источник: Справочник ABN-Group (8-е издание, 01.01.2025г.)

Таблица 21. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	9 135,60	7 000,00	19 000,00	5 000,00	3 478,60	4 620,00
Коэффициент на площадь	0,6023	0,6210	0,5536	0,6455	0,6730	0,6514
Корректировка на площадь, %	-	-3,0%	8,8%	-6,7%	-10,5%	-7,5%

9. Корректировка на наличие ГПМ

Наличие ГПМ в значительной степени влияет на стоимость объекта.

Объект оценки и аналоги не обеспечены ГПМ, таким образом, данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на наличие железнодорожных путей

Данная поправка отражает тот факт, что наличие железнодорожной ветки значительно улучшает транспортную доступность и возможности эксплуатации для производственно-складской недвижимости.

Объект оценки и аналоги не обеспечены ж/д веткой, таким образом, данная корректировка не применялась.

11. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют сопоставимое техническое состояние, корректировка не применялась.

12. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 22. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	882 000 000	2 325 600 000	649 999 980	521 790 000	739 200 000
1	Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	0	0	0	0	0
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	882 000 000	2 325 600 000	649 999 980	521 790 000	739 200 000
-	Общая площадь зданий, кв.м	7 000,00	19 000,00	5 000,00	3 478,60	4 620,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	126 000	122 400	130 000	150 000	160 000

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная удельная цена	119 700	116 280	123 500	142 500	152 000
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	119 700	116 280	123 500	142 500	152 000
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	119 700	116 280	123 500	142 500	152 000
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	119 700	116 280	123 500	142 500	152 000
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-9,1%
	Скорректированная удельная цена	119 700	116 280	123 500	142 500	138 168
7	Корректировка на вид использования	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
	Скорректированная удельная цена	121 615	118 140	125 476	144 780	140 379
8	Корректировка на площадь	-3,0%	8,8%	-6,7%	-10,5%	-7,5%
	Скорректированная удельная цена	117 967	128 536	117 069	129 578	129 851
9	Корректировка на наличие ГПМ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	117 967	128 536	117 069	129 578	129 851
10	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	117 967	128 536	117 069	129 578	129 851
11	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	117 967	128 536	117 069	129 578	129 851
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	117 967	128 536	117 069	129 578	129 851
-	Коэффициент вариации, %					5%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	3	3	4
-	Удельный вес аналога, %	21,05%	21,05%	21,05%	21,05%	15,79%
-	Итого средневзвешенная удельная стоимость 1 кв. м, руб.					124 312
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.					9 135,60
-	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.					1 135 665 000

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость единого объекта недвижимости, согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет с учетом НДС: 1 135 665 000 руб.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

19. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

- Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
- Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
- Определение общей ставки капитализации.
- Расчет стоимости объекта оценки путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

19.1 Определение арендных платежей

На оцениваемые помещения заключен и зарегистрирован долгосрочный договор аренды с дополнительными соглашениями:

- Договор долгосрочной аренды недвижимости, № УР/А-04001/24, выдан 01.04.2024 г., дата государственной регистрации: 24.04.2024 г., номер государственной регистрации: 50:23:0040226:1315-50/145/2024-8;
- Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды недвижимости "УР/А-04-01/24 от 01.04.2024 г., №1, выдан 20.09.2024, дата государственной регистрации: 04.03.2025, номер государственной регистрации: 50:23:0040226:1309-50/145/2025-12;
- Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды недвижимости "УР/А-04-01/24 от 01.04.2024 г., №2, выдан 10.12.2024 г., дата государственной регистрации: 04.03.2025, номер государственной регистрации: 50:23:0040226:1315-50/145/2025-9;
- Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды недвижимости "УР/А-04-01/24 от 01.04.2024 г., №3, выдан 20.02.2025 г., дата государственной регистрации: 04.03.2025, номер государственной регистрации: 50:23:0040226:1309-50/145/2025-13.

Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Управляемое развитие».

Срок действия договора аренды с 24.04.2024 по 01.11.2028 г.

Оценщик провел анализ рынка (раздел 16.3 Отчета) и пришел к заключению, что рыночный диапазон стоимости арендных ставок складских помещений класса А находится в диапазоне от 12 320 до 13 460 руб./кв. м в год с НДС. Таким образом, принятые ставки по заключенному договору аренды находятся в рыночном диапазоне.

Таким образом, в связи с тем, что заключенный договор носит долгосрочный характер и арендные ставки находятся в рыночном диапазоне, Оценщик использовал в расчетах арендные платежи по договору аренды.

Таблица 23. Действующие арендные ставки по договору аренды.

Арендатор	Профиль арендатора	Площадь, кв. м (БОМА)	Базовая арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС	Эксплуатационная ставка, руб руб./кв. м в год без НДС
Комбинированный ЗПИФ "Управляемое развитие" (refresh logistics)	Логистическая компания	9 422 ⁶		
Складские Помещения		9 183	8 339,71	2 113,19
Офис		239	13 030,80	2 113,19
Паркинг легковые		5 машиномест	39 092,40	
Паркинг грузовые		11 машиномест	117 277,20	
Свободно		0,00		

19.2 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определялся по фактическим арендным платежам согласно условиям заключенного договора аренды. Все дополнительные операционные расходы, включая коммунальные платежи, комплексировались арендатором отдельно.

Таблица 24. Расчет чистого операционного дохода.

Тип арендуемой площади	Складские	Офисные	Паркинг легковой	Паркинг грузовой
Количество арендуемой площади, кв. м/ машиномест	9 183	239	5	11
Арендная ставка без учета НДС и с учетом эксплуатационных расходов, руб./год	10 452,90	15 143,99	39 092,40	117 277,20
Арендная ставка с учетом НДС и эксплуатационных расходов, руб./год	12 543,48	18 172,79	46 910,88	140 732,64
Чистый операционный доход, руб./год с НДС	115 186 776,84	4 343 296,81	234 554,40	1 548 059,04
Итого общий чистый операционный доход, руб./год с НДС	121 312 687,09			

19.3 Расчет коэффициента капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве общей ставки капитализации принимается среднерыночное значение для аналогичных объектов класса А в размере 11%, учитывая количественные и качественные характеристики объекта оценки на основании данных «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>).

⁶ Арендопригодная площадь превышает общую площадь оцениваемых помещений в связи с дополнительными площадями антресолей.

Рисунок 15. Значение коэффициента капитализации.

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,18
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,21

19.4 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 25. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год с НДС	121 312 687
Общая ставка капитализации, %	11,00%
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)	1 102 842 609

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость единого объекта недвижимости, по доходному подходу по состоянию на дату оценки составляет с учетом НДС: 1 102 842 609 руб.

20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 26. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; Неполнота описания аналогов в доступных источниках; Скидка на торг; Корректировки.
Доходный подход	Прогноз арендных ставок; Коэффициент загрузки; Операционные затраты; Текущая доходность.
Затратный подход	Затраты на строительство; Цены на материалы; Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п.4 ФСО IV, п.30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2024 г.

Таблица 27. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта	Специализированные высококласные складские объекты	Специализированные высококласные складские объекты

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		13,3%	14,7%
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		1 135 665 000	1 102 842 609
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	984 621 555	940 724 745
	максимум	1 286 708 445	1 264 960 473

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

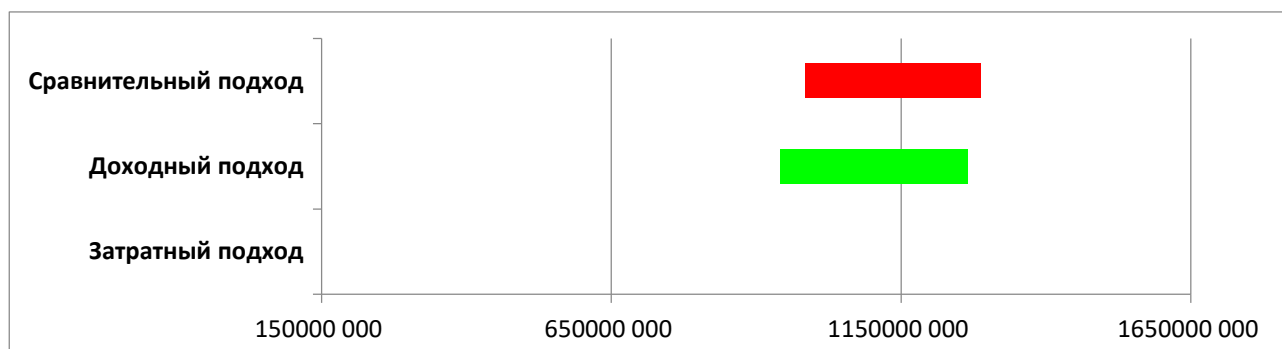
Согласно п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 2. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным.

20.3 Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Определение доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

Доля стоимости земельного участка была определена как среднее значение на основании двух источников, приведенных ниже ($=CPЗНАЧ(0,12;(1-0,92))$). Таким образом, доля стоимости земельного участка составляет 0,9.

Таблица 28. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

Таблица 98. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,73	0,63 - 0,84
2. Специализированные высококласные складские объекты	0,82	0,72 - 0,92
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,76	0,66 - 0,86
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,72	0,61 - 0,83
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,79	0,69 - 0,90

Принято максимальное значение диапазона с учетом нового состояния оцениваемых помещений 2023 года

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход» под ред. Л. А. Лейфера

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,24	0,15
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,16	0,28	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,20	0,12

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3801-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda>

Таблица 29. Расчет итоговой рыночной стоимости

Подход	Сравнительный	Доходный
Промежуточные результаты оценки, руб.	1 135 665 000	1 102 842 609
Критерий	Баллы	
Полнота и достоверность исходной информации	5	5
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Подход	Сравнительный	Доходный
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5
Итого суммы баллов	20	20
Подход применялся	Да	Да
Сумма баллов	40	
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость с учетом НДС, руб., в том числе:	1 119 300 000	
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,9	
Стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.	111 930 000	
Стоимость улучшений с учетом НДС, руб.	1 007 370 000	
Стоимость улучшений без учета НДС, руб.	951 405 000	

Пообъектная стоимость помещений определялась пропорционально доле площади каждого помещения в общей площади единого объекта.

Пообъектная стоимость оцениваемых объектов приведена в таблице 1 настоящего Отчета.

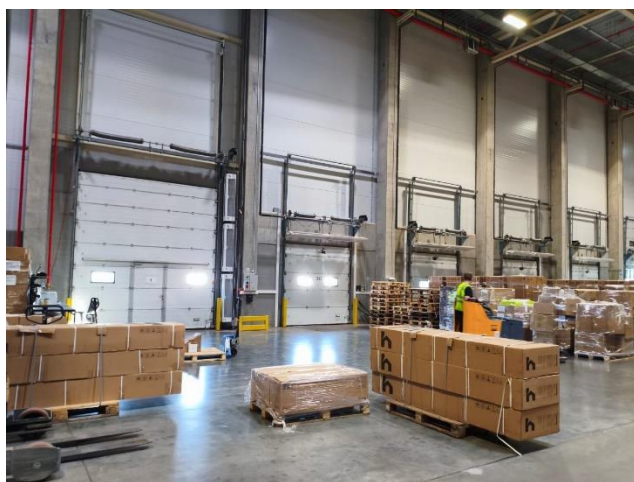
Таким образом, итоговая рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ. 1, по состоянию на 16 июня 2025 г. без учета НДС (20%) составляет: 951 405 000 (Девятьсот пятьдесят один миллион четыреста пять тысяч) рублей.

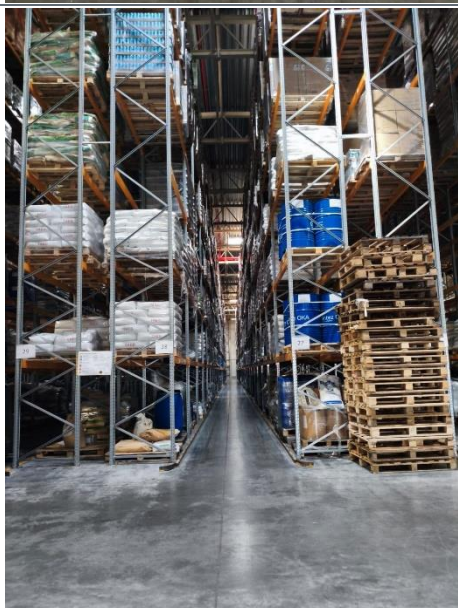
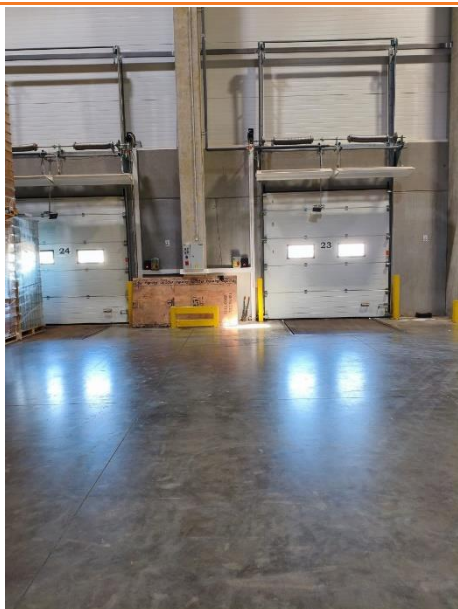
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общий вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения



Оцениваемые помещения (производственно-складская часть)





Оцениваемые помещения (офисная часть)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход

Аналог №1

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа складов в Московской области > Раменский муниципальный округ > с. Софино > Новогорьское шоссе

Обновлено: 2 апр. 13:16 > 23 просмотра, нет за сегодня, 15 уникальных

Продается склад, 7 000 м²

Московская область, Раменский муниципальный округ, Софино село [На карте](#)
 // Новогорьское шоссе 32 км от МКАД // Новогорьское шоссе 31 км от МКАД

Площадь: 7 000 м²
 Этаж: 1 из 1
 Выс. потолков: 12,0 м.

Помещение: Свободно

735 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
[Предложить свою цену](#)
 Например, 712 950 000

Цена за метр: 105 000 ₽
 Налог: УСН

+7 916 275-91-08
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)
 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Union Brokers
 Документы проверены

ФИЛТОР
 Кристина Луковичева

Отчёт о привлекательности объекта

Укажите, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точка притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 516746245960

Продажа от собственника. Готовый склад!
 Новый склад класса А, соответствующий всем стандартам:
 - 12 м - высота потолков
 - 8 тонн/м² - нагрузка на пол
 - 12х24 - шаг колонн
 - sprinklerная система пожаротушения
 - более 40 дверей с дощатым и док-веллером
 - дополнительные ворота на откатке коле
 - парковка для легкового и грузового транспорта

Есть дополнительные варианты площади: 12 000 м², 20 000 м², 40 000 м²

Цена за м² - 105 000 рублей (без НДС)

[Свернуть](#)

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Аналог №2

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продажи > Складские помещения

Склад 19000 м² Софьино

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Онлайн-показ
Посмотрите по видеозаписи

О помещении

Отдельный вход: есть
Общая площадь: 19000 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 12 м

Отделка: чистовая
Мощность электричества: 150 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жилье в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 270 Р Посмотреть пример отчета

102 000 Р за м²

102 000 Р за м²
История цены

8 966 386-74-90

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ей продать?

Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Union Brokers
Компания
Назначить встречу Резюме проверить

Подписаться на продажи

Контактное лицо
Кристина

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жилье в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 270 Р Посмотреть пример отчета

Расположение

Новокосинское ш., с/5

Показать карту

Описание

Продажа от собственника. Готовый склад! Площадь - 19 000 м²
Новый склад класса А, соответствующий всем стандартам

- 12 м - высота потолков
- 8 трюм/2 - нагрузка на пол
- 12х24 - шаг колонн
- спринклерная система пожаротушения
- более 40 дворов с доквеллерами и доквеллером (на всё здание)
- дополнительные ворота на откате ночью
- парковка для легкового и грузового транспорта

Есть дополнительные варианты площади: 7 000 м², 12 000 м², 20 000 м², 40 000 м²

Цена за м² - 102 000 рублей (без НДС)

О здании

Готовность к эксплуатации
Тип здания: другой
Класс здания: А

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 55

№ 7287864344: 19 мая в 14:16 - 27 просмотров (+0 человек) Показать

Похожие объявления

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Аналог №3

Главная > Коммерческая недвижимость > Продажа > Складские помещения

5000 м2 Складской комплекс "Троицкий" А

649 999 980 Р
150 000 Р за м²
в История цены

8 958 472-53-76

Написать сообщение
Позвонить по телефону

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть интерес? Сидишь? Проходишь?
Тут уместно? Когда можно посмотреть?

"Troitsky Real Estate" Realty Guide
Компания
На Avito с мая 2015
Земельно 25386 объявлений
Найденный партнер Реализовано проверено
2001 объявление пользователем
Подписаться на продавца

О помещении
Общая площадь: 5000 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса
Конкуренция в радиусе до 1 км
Пешеходный трафик
Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Закрываемые точки рядом
Автомобильный трафик
Население и жилье в зоне охвата
Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 270 Р
Посмотреть пример отчета

Сообщения

www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitskiy_kommercheskaya_nedvizhimost/5000_m2_skladskoy_kompleks_troitskiy_a_3925331706/context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyO...

Средний бюджет семьи
Цены аренды и покупки объектов
Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 270 Р
Посмотреть пример отчета

Расположение
Москва, Троицкий административный округ, поселение Красноокское, д. Софьино, 2Г
р-н Красноокское
Показать карту

Описание
Складской комплекс "Троицкий" класса А
Площадь: 5 000 м2
Стоимость за 1 м2: 130 000,0 р. включая НДС
Стоимость площади: 649 999 980 р. включая НДС
Система налогообложения: НДС
Готовность: готово к выводу
Этаж: 1
Планировка: открытая
Наличие с/у: Внутри
Статус: свободен
Высота потолков, м: 8,00м
Отдельный вход

Характеристики здания
Адрес: 0, близи д.р. Софьино, Московская область, Красноокское пос.
Класс: А
Площадь здания: 15 000 м2
Полная площадь: 15 000 м2
Этажность: 1
Год постройки: 2015
Безопасность: Охрана, Контрольно-пропускной пункт, Сигнализация, Видеонаблюдение, СКУД (электронная пропускная система)
Парковка: Стоянка открытая, На прилегающей территории
Инфраструктура: Кафе/Ресторан/Столовая

О здании
Тип здания: другой
Класс здания: А
Парковка: на улице

№ 3925331706: 15 мая в 08:12: 167 просмотров (15 секунд)
Показывать

Сообщения

2044
09.06.2023

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Аналог №4

3479 кв.м. класса А

521 790 000 Р

150 000 Р за м²

История цены

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает на сообщения

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Ей продать? Там инвест? Когда можно посмотреть?

PRAXIDUM
Компания
На рынке августа 2015
Надежный партнер
Реквизиты проверены

Подписаться на продажи

Контакты лица
Аноним

О помещении
Общая площадь - 5478.6 м²
Этаж: 1
Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жиль в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить объект от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение
Московская обл., Ленинский г.о., д. Андреевское, территория Индустриальный парк Андреевское, с/б

Описание
ID: w11725
Адрес: Московская обл., г Видное, деревня Андреевское, тер Индустриальный парк Андреевское, стр 96
К продаже предлагается производственно-складские площадки формата Light Industrial. Местоположение: МО, Ленинский г.о. д. Андреевское, 16 км от МКАД по Каширскому шоссе.
Высота потолков - 8.8 м
Бетонный пол с асфальтовым покрытием.
Ворота - доки.
Центральное отопление (газ), водоснабжение, канализация, с/у.
Парковочные места.
Огороженная охраняемая территория.

О здании
Тип здания: другой
Класс здания: А

№ 7258835379 - 21 мая в 09:37 - 19 просмотров (+0 сессий)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/307062261/>

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Аналог №5

Главная > Коммерческая недвижимость > Промышленные > Складские помещения

4620 кв.м. класса А

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

739 200 000 Р
10 000 Р/м²
История цены

Без звонков
Пользователь продолжает сообщение

Написать сообщение
Отправить на электронную почту

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Слайд-шоу
Торг уместен? Когда можно посмотреть?

РАЗДЕЛИ
Компания
На Авто с августа 2018
Надежный партнер Реактивные проверки

Подписаться на продажи
Контактное лицо: Анастасия

О помещении
Общая площадь: 4620 м²
Этаж: 1
Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение
Московская обл., Ленинский г.о., д. Горки, 2

Описание
Ю-в12229
Адрес: Московская обл., г Видное, деревня Горки, тер Каширское шоссе, 35-й км, 33.2
К продаже предлагаются производственно-складские площади формата "light industrial". Местоположение: МО, Ленинский р-н, д. Горки, 10 км от МКАД по Каширскому шоссе.
Высота потолков - 8 м.
Бетонный пол с антипылевым покрытием.
Нагрузка на пол - 4 т/м².
Ворота - 2 двери.
Центральные системы коммуникации, охранная и пожарная сигнализация.
Светодиодное и естественное освещение.
Наличие офисных помещений.
Возможность организации multi-температурных зон.
Парковки для личного и грузового транспорта.
Безопасность и контроль доступа, видеонаблюдение. Режим работы 24/7.

О здании
Тип здания: другой
Класс здания: А

№ 7418189234 - 25 мая в 08:39 - 10 просмотров (+0 слайдов)

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.06.2025, поступившего на рассмотрение 02.06.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617233			
Кадастровый номер:	50:23:0040226:1309		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0040226		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ. 1		
Площадь:	9119.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Универсальное помещение №1		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	186620616.16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:23:0040226:1308		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна, СНИЛС 14529553679, договор на выполнение кадастровых работ от 01.12.2021 № 65, дата завершения кадастровых работ: 25.07.2023		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64397F1E2379BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 02.08.2024 по 30.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617233			
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1309	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют	
Получатель выписки:		Меньшиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A03B84597F1E2579BEFB9 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617233			
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1309	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БОЛЬШОЙ СЕКРЕТ - ЮГ", ИНН: 5027318262
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23:0040226:1309-50/145/2023-5 24.10.2023 09:11:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.04.2024 14:28:16	
	номер государственной регистрации:	50:23:0040226:1309-50/145/2024-10	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.04.2024 по 01.11.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Управляемое развитие"	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды недвижимости, № УР/А-04001/24, выдан 01.04.2024 Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды недвижимости "УР/А-04-01/24 от 01.04.2024, № 2, выдан 10.12.2024, дата государственной регистрации: 04.03.2025, номер государственной регистрации: 50:23:0040226:1315-50/145/2025-9 Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды недвижимости "УР/А-04-01/24 от 01.04.2024, № 1, выдан 20.09.2024, дата государственной регистрации: 04.03.2025, номер государственной регистрации: 50:23:0040226:1309-50/145/2025-12	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A03B84597F1E2579BEFB9 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Помещение				Лист 4
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617233				
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1309		
		Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды недвижимости "УР/А-04-01/24 от 01.04.2024, № 3, выдан 20.02.2025, дата государственной регистрации: 04.03.2025, номер государственной регистрации: 50:23:0040226:1309-50/145/2025-13		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

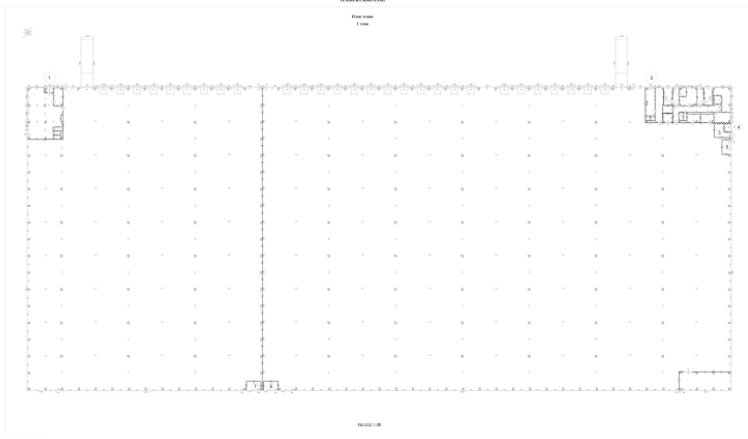
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F0BDC181A031B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617233			
Кадастровый номер: 50:23:0040226:1309		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.06.2025, поступившего на рассмотрение 02.06.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617007			
Кадастровый номер:	50:23:0040226:1315		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0040226		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.08.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Раменский г.о., с. Софьино, ш. Новорязанское, стр. 1/1, помещ.7		
Площадь:	15.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение УУП		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	325369.01		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:23:0040226:1308		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617007			
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1315	
Сведения о кадастровом инженере:		Бегипева Ольга Владимировна, СНИЛС 14529553679, договор на выполнение кадастровых работ от 01.12.2021 № 65, дата завершения кадастровых работ: 25.07.2023	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Меньчиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A033B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617007			
Кадастровый номер:		50:23-0040226.1315	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БОЛЬШОЙ СЕКРЕТ - ЮГ", ИНН: 5027318262
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23-0040226.1315-50/145/2023-5 24.10.2023 09:11:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.04.2024 14:28:16	
	номер государственной регистрации:	50:23-0040226.1315-50/145/2024-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.04.2024 по 01.11.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Управляемое развитие"	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды недвижимости, № УР/А-04001/24, выдан 01.04.2024 Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды недвижимости "УР/А-04-01/24 от 01.04.2024, № 2, выдан 10.12.2024, дата государственной регистрации: 04.03.2025, номер государственной регистрации: 50:23-0040226.1315-50/145/2025-9 Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды недвижимости "УР/А-04-01/24 от 01.04.2024, № 1, выдан 20.09.2024, дата государственной регистрации: 04.03.2025, номер государственной регистрации: 50:23-0040226.1309-50/145/2025-12	

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30				инициалы, фамилия	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ					
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ					
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025					

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Лист 4

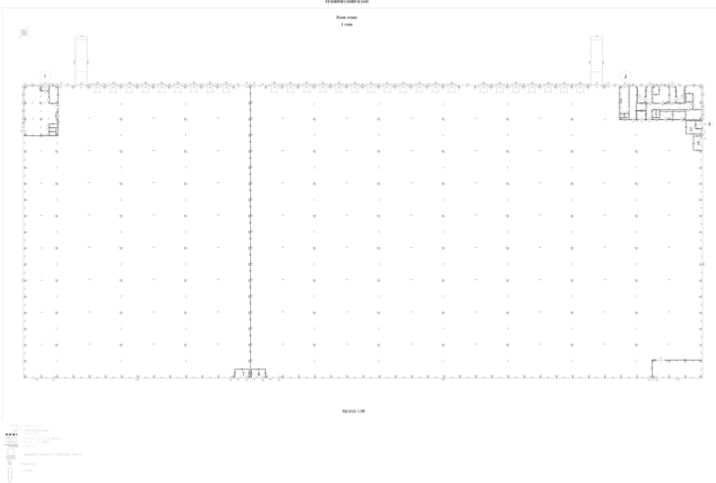
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617007			
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1315	
		Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды недвижимости "УР/А-04-01/24 от 01.04.2024, № 3, выдан 20.02.2025, дата государственной регистрации: 04.03.2025, номер государственной регистрации: 50:23:0040226:1309-50/145/2025-13	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617007			
Кадастровый номер: 50:23:0040226:1315		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A03B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.06.2025, поступившего на рассмотрение 02.06.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5
Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617444	
Кадастровый номер:	50:23:0040226:1319
Номер кадастрового квартала:	50:23:0040226
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, с Софьино, Российская Федерация, городской округ Раменский
Площадь:	15053 +/- 43
Кадастровая стоимость, руб.:	25252009.62
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:23:0040226:1308
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0040226:1202
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	производственная деятельность, склады
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна, СНИЛС 145-295-536 79, дата завершения кадастровых работ: 08.09.2023
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A03B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Лист 2			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617444			
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1319	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:23-6.186 от 09.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ЦИП-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7275/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:23-6.1442 от 06.10.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Земельный участок				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16	
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617444				
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1319		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		границах третьего пояса ЗСО запрещается: - закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли; - размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Допускается в пределах третьего пояса ЗСО при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. В границах третьего пояса ЗСО осуществляется: -выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; -бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; - своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод., вид/наименование: Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - подольско- мячковского водоносного горизонта, эксплуатируемого скважинами № 4206/1 (ГВК 46248013) и № 4207/2 (ГВК 46248014), тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, дата решения: 22.09.2023, номер решения: 2336-РМ, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство экологии и природопользования Московской области		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A03B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617444			
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1319	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:23:0040226:1229. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.09.2023; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № 6/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИ1-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Земельный участок				Лист 5
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16	
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617444				
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1319		
		ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № 6/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7275/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № 6/н выдан: Кадастровый инженер. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.09.2023; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 03.08.2012 № 50-АД/№ 131348 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области; свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2012 № 50-АД/№ 557971 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области; свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2012 № 50-АД/№ 557972 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области; распоряжение Федерального дорожного агентства (Росавтодор) от 26.12.2013 № 2289-р выдан: Федеральное дорожное агентство (Росавтодор); карта (план) от 11.04.2014 № 6/н выдан: Костеша В. А., вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.01.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об установлении зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения" от 22.09.2023 № 2336-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области.		
Получатель выписки:		Ходаева Ольга Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A021B64597F1E2579BEFB50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617444			
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1319	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БОЛЬШОЙ СЕКРЕТ - ЮГ", ИНН: 5027318262
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:23:0040226:1319-50/145/2023-5 24.10.2023 09:11:27
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617444			
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1319	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 28.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 3 Лист 8

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617444			
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1319	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617444			
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1319	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:23:0040226:1319/1	12952	50:00-6.210	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № 6/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИ-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № 6/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7275/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № 6/н выдан: Кадастровый инженер; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Земельный участок				Лист 13
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16	
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617444				
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1319		
		более (с учетом возможной высоты выброса пламени):д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50:23-6.186; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта; Номер: 6/н		
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 03.08.2012 № 50-АД/№ 131348 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области; свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2012 № 50-АД/№ 557971 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области; свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2012 № 50-АД/№ 557972 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области; распоряжение Федерального дорожного агентства (Росавтодор) от 26.12.2013 № 2289-р выдан: Федеральное дорожное агентство (Росавтодор); карта (план) от 11.04.2014 № 6/н выдан: Костеша В. А.; Содержание ограничения (обременения): Ограничения установлены п. 8 и 8.1 статьи 26 ФЗ 257 «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ»: «8. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (далее в настоящей статье - технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению). 8.1. Лица, осуществляющие строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильных дорог объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей без разрешения на строительство (в случае, если для строительства или реконструкции указанных объектов требуется выдача разрешения на строительство), без предусмотренного частью 8 настоящей статьи согласия или с нарушением технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, по требованию органа, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора, и (или) владельцев автомобильных дорог обязаны прекратить осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установку рекламных конструкций, информационных		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Лист 14			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617444			
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1319	
		штитов и указателей, осуществить снос незаконно возведенных объектов и сооружений и привести автомобильные дороги в первоначальное состояние. В случае отказа от исполнения таких требований владельцы автомобильных дорог выполняют работы по ликвидации возведенных объектов или сооружений с последующей компенсацией затрат на выполнение этих работ за счет лиц, виновных в незаконном возведении указанных объектов, сооружений, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Порядок осуществления владельцем автомобильной дороги мониторинга соблюдения технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере дорожного хозяйства», а также Приказом Министерства Транспорта РФ № 4 от 13.01.2010 г. «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения». Реестровый номер границы: 50:00-6.210; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-5 "Урал" км 30+230 - км 53+965, км 60+000 - 80+500, старое направление 36+024 - км 55+260; Тип зоны: Придорожная полоса; Номер: 1	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об установлении зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения" от 22.09.2023 № 2336-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; Содержание ограничения (обременения): В границах третьего пояса ЗСО запрещается: - закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли; - размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Допускается в пределах третьего пояса ЗСО при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. В границах третьего пояса ЗСО осуществляется: - выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; - бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; - своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 50:23-6.1442; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - подольско- мячковского водоносного горизонта,	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Лист 15			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116617444			
Кадастровый номер:		50:23:0040226:1319	
		эксплуатируемого скважинами № 4206/1 (ГВК 46248013) и № 4207/2 (ГВК 46248014); Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

«01» апреля 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Большой секрет – Юг»

и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Меркури Эссет Менеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Управляемое развитие»

Договор долгосрочной аренды недвижимости

№ УР/А-04-01/24

г. Москва

Настоящий Договор долгосрочной аренды недвижимости № УР/А-04-01/24 (далее – «Договор Аренды» или «Договор») заключен «01» апреля 2024 года в городе Москва, Российская Федерация, между:

Обществом с ограниченной ответственностью «Большой секрет – Юг», в лице генерального директора Голубева Николая Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и

Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Меркури Эссет Менеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Управляемое развитие», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Кадырова Марата Маратовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемыми «Стороны», а по отдельности «Сторона», о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное не следует из контекста, термины с заглавной буквы, использованные в настоящем Договоре Аренды, имеют следующие значения:

Акт балансового разграничения и разграничения эксплуатационной ответственности - двусторонний акт, согласно которому Стороны определяют балансовую принадлежность и зону ответственности каждой из Сторон за инженерное оборудование и сети, расположенные в Помещении.

Акт Возврата означает документ, подтверждающий возврат Помещений Арендатором Арендодателю при прекращении действия Договора Аренды, содержащий описание состояния Помещений на дату их возврата Арендодателю, составляемый в соответствии с формой, согласованной Сторонами в Приложении №5 к Договору Аренды.

Акт Приема-Передачи означает документ, подтверждающий исполнение Арендодателем своих обязательств по передаче Помещений Арендатору, а Арендатором своих обязательств по приемке Помещения во временное владение и пользование (аренду) от Арендодателя, составляемый Сторонами в соответствии с условиями Договора Аренды и по форме, содержащейся в Приложении №4.

Арендная Плата означает плату за аренду Помещений, уплачиваемую Арендатором Арендодателю в соответствии с условиями Договора Аренды; Арендная Плата состоит из Фиксированной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы, Платы за использование Парковочных мест и Платы за Обслуживание и Содержание.

Арендуемая Площадь означает арендуемую площадь Помещений по Стандарту БОМА, используемую для целей определения размера Арендной Платы и иных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора Аренды.

Арендатор имеет значение, присвоенное этому термину в преамбуле к настоящему Договору Аренды.

Арендодатель имеет значение, присвоенное этому термину в преамбуле к настоящему Договору Аренды.

ГК РФ означает Гражданский Кодекс Российской Федерации.

Доля Арендатора в Комплексе означает процентное соотношение общей Арендуемой Площади Помещений к общей площади Комплекса, предназначенной для передачи в аренду. Данный показатель составляет 11,13%.

Запрещенное использование означает использование Помещений для каких-либо целей или деятельности, которые являются незаконными, опасными, наносят ущерб Помещениям, Зданию, Комплексу, Земельному участку либо Земельному участку Комплекса, имуществу

Арендодателя или Третьих Лиц, или которые не являются целью или деятельностью, для которых Помещения, используемые в предусмотренных Договором Аренды целях, обычно используются, в том числе для хранения, складирования и т.д. оружия и боеприпасов, взрывоопасных, токсичных, наркотических, ядовитых, радиоактивных и иных предметов, запрещенных к свободному обращению законодательством РФ, за исключением товаров, выпущенных в условно свободное обращение.

Здание означает объект недвижимости, в котором размещено Помещение, а именно: здание складского корпуса №4 в Индустриальном парке «PNK парк Софьино», расположенное по адресу: Российская Федерация, Раменский р-н, с Софьино.

Земельный участок означает земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040226:1319, категория: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: производственная деятельность, склады, местоположение: Московская область, с Софьино, Российская Федерация, городской округ Раменский, площадь: 15053 +/- 43 кв.м. и предназначенный для размещения и эксплуатации Помещения.

Земельный участок Комплекса представляет собой в совокупности часть площадью 4202,0 кв.м в границах земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040226:1318 с разрешенным использованием: производственная деятельность; склады, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 118970 +/- 121 кв.м, адрес: Московская область, с Софьино, Российская Федерация, городской округ Раменский, и часть площадью 1742,0 кв.м в границах земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040226:1229 с разрешенным использованием: производственная деятельность; склады, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 17 463 +/- 46 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, с.Софьино.

Измеряемые Коммунальные Услуги означают услуги по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению.

Комплекс – Индустриальный парк «PNK Софьино», включающий в себя, в том числе, складские корпуса, КПП, подъездные автомобильные дороги общего пользования, площадки для стоянки легкового и грузового транспорта, инженерно-технические сооружения и земельные участки, на которых расположены вышеуказанные объекты.

Обстоятельства Непреодолимой Силы означает любые чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях события или обстоятельства, которые Сторона обоснованно не могла предвидеть или предотвратить и которые препятствуют исполнению Сторонами обязательств по настоящему Договору Аренды, включая стихийные бедствия или войну, революцию, беспорядки, гражданское восстание, преимущественное право государства в связи с чрезвычайным положением в стране, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующую радиацию, стихийные природные явления, терроризм, но не ограничиваясь этим, и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Стороны. Нехватка средств у Арендатора или его клиентов или валютный кризис не являются обстоятельствами непреодолимой силы.

Парковочные Места означает 5 парковочных мест для легкового автотранспорта (габариты 2,5 м. х 4,5 м., площадью 11,25 м² для одного парковочного места) и 11 парковочных мест для грузового автотранспорта (габариты 18 м х 4 м., площадью 72 м² для одного парковочного места), отмеченных в Приложении № 1. Все парковочные места расположены на Земельном участке.

Помещения означает объекты недвижимости нежилого назначения согласно п. 2.1.1 настоящего Договора Аренды.

Правила Осуществления Работ Арендатора означает правила, установленные для Арендатора, которые он обязуется соблюдать в ходе осуществления Арендатором любых работ в Помещениях/Комплексе, приведенные в Приложении №10 к настоящему Договору Аренды.

Полная Восстановительная Стоимость означает стоимость восстановления утраченного/поврежденного имущества до состояния не хуже, в котором имущество находилось

на дату утраты/повреждения, включая все расходы на восстановление (расходы на доставку, монтаж и т. д.).

Работы Арендатора означает любые работы, осуществляемые Арендатором в Помещениях, включая, но, не ограничиваясь, любые работы по ремонту Помещений (в случае такой необходимости) и Работы по Оснащению согласно п. 7.1 настоящего Договора Аренды.

Рабочие Дни означает все дни, помимо субботы, воскресенья, а также официальных нерабочих праздничных дней в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Разрешенное Использование означает использование Помещений Арендатором для осуществления им своей деятельности, а именно складирование, хранение и обработка, переупаковка/упаковка товаров в том числе товаров, на которые Арендатор получил соответствующее разрешение/лицензию, если это необходимо в соответствии с законодательством РФ, за исключением товаров, хранение которых в Помещениях не допустимо в соответствии с Запрещенным Использованием, погрузочно-разгрузочная деятельность, проведение работ в соответствии с условиями настоящего Договора Аренды, а также размещение офиса в соответствии с Правилами Комплекса, являющимися Приложением №6, Правилами эксплуатации полов (Приложение №7) к настоящему Договору Аренды, и иная деятельность, письменно согласованная с Арендодателем.

Регистрирующий Орган имеет значение, присвоенное этому термину в пункте 20.2 настоящего Договора Аренды.

Работы по Оснащению означает работы, осуществляемые Арендатором в соответствии с условиями статьи 8 Договора Аренды.

Правила Комплекса означает установленный собственником Комплекса свод правил многофункционального складского комплекса с последующими возможными изменениями. Первоначальная редакция Правил Комплекса приведена в Приложении №6 к настоящему Договору Аренды.

Соответствующие Специализированные Организации означает орган власти или иной орган, имеющий право вносить изменения в законодательство Российской Федерации, влияющие на выполнение Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору Аренды, или какой-либо поставщик коммунальных услуг, являющийся монополистом, либо государственная или иная организация, имеющая законные основания предоставлять документы, указания, предписания или иные рекомендации в отношении эксплуатации Помещений/Здания/Комплекса/Земельного Участка.

Спецификация Помещений означает документы, содержащие техническое описание состояния Помещений, являющиеся Приложением №3 к настоящему Договору Аренды.

Срок Аренды означает срок, указанный в п. 3.2 настоящего Договора Аренды.

Срок Продления означает срок, указанный в пункте 15.1 настоящего Договора Аренды;

Стандарт BOMA означает Метод А (Методология определения внешних стен) стандарта для измерения площади пола в промышленных зданиях, опубликованный Международной ассоциацией владельцев и управляющих зданиями (BOMA) и Обществом промышленных и офисных риэлторов (SIOR) в 2012 г. (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012).

Третьи Лица означает юридических и физических лиц, привлеченных Арендатором для Работ Арендатора (в том числе подрядчиков, субподрядчиков), клиентов, посетителей и иных лиц, прибывших к Арендатору.

Уведомление о Необходимости Ремонта имеет значение, присвоенное этому термину в пункте 11.3.11 настоящего Договора Аренды.

Управляющая Компания означает компанию, которая оказывает услуги по комплексному обслуживанию и эксплуатации, а также услуги по управлению всем Комплексом либо Зданием/Помещением, а также Земельным Участком.

Фиксированная Арендная Плата означает часть Арендной Платы, представляющую собой

плату за использование Помещений, а также обеспечение доступа к зоне погрузки-разгрузки и за размещение автотранспорта Арендатора и/или Третьих Лиц в указанной зоне.

Эксперт означает независимого эксперта (физическое или юридическое лицо), обладающего соответствующей лицензией или иным специальным допуском (если применимо) и успешным опытом в указанной профессиональной сфере, назначенного Стороной для разрешения какого-либо спора.

Целевое Назначение означает использование Помещений в качестве нежилых (офисных и складских) помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1. В соответствии с настоящим Договором Аренды Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять по Акту Приема-Передачи во временное владение и пользование в целях Разрешенного Использования по Целевому Назначению в течение Срока Аренды за плату, определенную в статье 4 настоящего Договора Аренды, следующие объекты:

2.1.1. Помещения - объекты недвижимости нежилого назначения общей площадью 9 135,6 кв. м, являющиеся частью Здания, а именно:

2.1.1.1. Нежилое помещение с кадастровым номером 50:23:0040226:1309, наименование: универсальное помещение №1, местоположение: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, село Софьино, помещение 1, площадь: 9119.7 кв.м;

2.1.1.2. Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:23:0040226:1315, наименование: Помещение УУП, местоположение: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, село Софьино, помещение 7, площадь: 15.9 кв.м.

2.1.1.3. Расположение Здания и Помещений указано в Приложении № 1 («Схема генерального плана») к настоящему Договору. Архитектурно-планировочные решения Здания и Помещений указаны в Приложении № 2 («Архитектурно-планировочные решения») к настоящему Договору, технические параметры Здания и Помещений определены Сторонами в Приложении № 3 («Техническая спецификация») к настоящему Договору.

2.1.2. Парковочные места, которые расположены согласно Приложению №1 («Схема генерального плана»):

2.1.3. 11 (одиннадцать) парковочных мест для грузовых автомобилей;

2.1.4. 5 (пять) парковочных мест для легковых автомобилей.

2.2. Стороны указали все сведения, необходимые Сторонам для идентификации Помещений и Парковочных мест, предмет Договора Сторонами согласован, у Сторон отсутствует спор по поводу идентификации Здания, Помещений и Парковочных мест, подлежащих передаче в аренду Арендатору по настоящему Договору Аренды. Отсутствие каких-либо иных, дополнительных сведений, характеризующих Помещения или Парковочные места, не может расцениваться как несогласование Сторонами предмета Договора.

3. СРОК АРЕНДЫ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 3.1. Настоящий Договор Аренды вступает в силу с даты его подписания и действует до истечения Срока аренды.
 - 3.2. Срок аренды составляет 5 (пять) лет. Срок аренды начинает течь с даты подписания Сторонами Акта Приема-Передачи согласно Приложению №4 к настоящему Договору Аренды.
 - 3.3. Настоящий Договор Аренды подлежит государственной регистрации в установленные настоящим Договором сроки и считается для третьих лиц заключённым с момента его государственной регистрации.
 - 3.4. Настоящий Договор Аренды регулирует правоотношения Сторон с момента подписания Договора Аренды Сторонами. Стороны специально согласовали, что с момента подписания Акта Приема-Передачи и до даты государственной регистрации настоящий Договор Аренды считается заключённым на срок 11 (Одиннадцать) месяцев. К отношениям Сторон применяются правила гражданского законодательства о краткосрочной аренде.
- 4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ**
- 4.1. В течение Срока Аренды Арендатор выплачивает Арендодателю Арендную Плату в соответствии со статьей 614 ГК РФ, включающую в себя Фиксированную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату, Плату за пользование Парковочными местами и Плату за Обслуживание и Содержание в размере и в порядке, предусмотренном настоящей статьей 4.
 - 4.2. Обязанность Арендатора по уплате Арендной Платы возникает с даты подписания Сторонами Акта Приема-передачи.
 - 4.3. Для целей расчета Фиксированной Арендной Платы представленные ниже определения соответствуют Стандарту ВОМА:
Арендуемая Площадь Помещений: 9 422 кв.м., в т.ч.
Арендуемая Площадь Складских Помещений: 9 183 кв.м.
Арендуемая Площадь Офисных Помещений: 239 кв.м.
 - 4.4. **Фиксированная Арендная Плата**
 - 4.4.1. Фиксированная Арендная Плата за Складские Помещения начинает начисляться с даты подписания Акта приема-передачи.
Фиксированная Арендная Плата рассчитывается исходя из ставки 6 400 (шесть тысяч четыреста) руб. 00 коп. в год за 1 (Один) квадратный метр Арендуемой Площади Складских Помещений, кроме того НДС (20%) в размере 1 280 руб. 00 коп.
 - 4.4.2. Фиксированная Арендная Плата за Офисные Помещения начинает начисляться с даты подписания Акта приема-передачи.
Фиксированная Арендная Плата рассчитывается исходя из ставки 10 000 (десять тысяч) рублей в год за 1 (Один) квадратный метр Арендуемой Площади Офисных Помещений, кроме того НДС (20%) в размере 2 000 руб. 00 коп.

- 4.4.3. Фиксированная Арендная Плата выплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 15 (Пятнадцатого) числа каждого оплачиваемого месяца на основании счета.
- 4.4.4. Фиксированная Арендная Плата за период с даты подписания Акта приема-передачи по последний день месяца, в котором такой Акт был подписан, уплачивается в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта.
- 4.5. **Переменная Арендная Плата**
- 4.5.1. Переменная Арендная Плата представляет собой величину стоимости Измеряемых Коммунальных Услуг, потребленных Арендатором в Помещениях, и начинает начисляться с даты подписания Сторонами Акта Приема-Передачи.
- 4.5.2. Размер Переменной Арендной Платы рассчитывается на основе фактических замеров объемов соответствующих услуг по индивидуальным счетчикам в отношении Помещений, а также по счетчикам, установленным в Комплексе, в соответствии с тарифами снабжающих организаций в отношении каждого вида Измеряемых Коммунальных Услуг, в следующем порядке:
- размер платы за электроснабжение определяется на основании показателей приборов учета, установленных в отношении Помещений, а также на основании приборов учета, установленных в Местах Общего Пользования пропорционально Доле Арендатора в Комплексе;
 - размер платы за теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребляемое в Помещениях и в Комплексе, определяется на основании показателей приборов учета, установленных в отношении Помещений, а также на основании приборов учета, установленных в Местах Общего Пользования, пропорционально Доле Арендатора в Комплексе.
- 4.5.3. Оплата Переменной Арендной Платы производится в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения счета Арендатором от Арендодателя с приложением расчета показателей приборов. Документы, подтверждающие стоимость коммунальных услуг, согласно условиям пункта 5.3 Договора Аренды, предоставляются по запросу.
- 4.5.4. Замеры и оформление потребленных Арендатором Измеряемых Коммунальных Услуг производятся Управляющей Компанией. Представитель Арендатора обязан присутствовать при ежемесячном снятии показателей приборов учета Измеряемых Коммунальных Услуг и подписывать акты, подтверждающие соответствующие показатели. О времени присутствия Арендатор будет информироваться Арендодателем путем направления соответствующего уведомления в порядке, согласованном в разделе 16 настоящего Договора.
- 4.6. **Плата за пользование Парковочными местами**
- 4.6.1. **Плата за пользование Парковочными местами** начинает начисляться с даты подписания Акта Приема-Передачи.
- Плата за пользование Парковочными местами** рассчитывается по следующим ставкам:
- 4.6.1.1. Плата за пользование парковочным местом для легкового автомобиля составляет 30 000 (тридцать тысяч) руб. 00 коп. в год за 1 (Одно) парковочное место, кроме того НДС (20%) в размере 6 000 руб. 00 коп.
- 4.6.1.2. Плата за пользование парковочным местом для грузового автомобиля составляет 90 000 (девяносто тысяч) руб. 00 коп. в год за 1 (Одно) парковочное место, кроме того НДС (20%) в размере 18 000 руб. 00 коп.
- 4.6.2. Плата за пользование Парковочными местами выплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 15 (Пятнадцатого) числа каждого оплачиваемого месяца на основании счета.

4.6.3. Плата за пользование Парковочными местами за период с даты подписания Акта приема-передачи по последний день месяца, в котором такой Акт был подписан, уплачивается в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта.

4.7. Плата за Обслуживание и Содержание

4.7.1. Плата за Обслуживание и Содержание представляют собой компенсацию Арендодателю за обслуживание Помещения, Здания и Земельного участка, за обеспечение права Арендатору ограниченного пользования (сервитута) частью земельного участка Комплекса и эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, за уборку снега и вывоз с асфальтового покрытия, а также компенсацию иных расходов Арендодателя по содержанию Помещения и Земельного участка.

4.7.2. Плата за Обслуживание и Содержание начинают начисляться с даты подписания Акта Приема-Передачи и рассчитываются исходя из следующих ставок:

- 1 500 рублей в год за 1 (Один) квадратный метр Арендуемой Площади Помещений, кроме того НДС (20%) в размере 300 рублей;

4.7.3. Плата за Обслуживание и Содержание выплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 15 (Пятнадцатого) числа каждого оплачиваемого месяца на основании счета.

4.7.4. Плата за Обслуживание и Содержание за период с даты подписания Акта приема-передачи по последний день месяца, в котором такой Акт был подписан, уплачивается в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта.

4.8. Индексация

4.8.1. Индексация ставок Фиксированной Арендной Платы, Платы за пользование Парковочными местами и Платы за Обслуживание и Содержание производится ежегодно, начиная с августа 2024 года и далее по истечении каждых 12 (двенадцати) месяцев, на уровень Индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, за июнь к июню предыдущего года.

4.8.2. Арендодатель обязуется направлять письменное уведомление Арендатору об индексации Фиксированной Арендной Платы, Платы за Обслуживание и Содержание и Платы за использование Парковочных Мест не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до каждой индексации с указанием новых размеров Арендной платы. Заключение Дополнительного соглашения об индексации не является обязательным.

4.9. Скидка на Плату за Обслуживание и Содержание

4.9.1. Стороны пришли к соглашению, что в случае получения Арендодателем в порядке, предусмотренном Законом Московской области от 24 ноября 2004 года №151/2004-ОЗ «О льготном налогообложении в Московской области» льготы по налогу на имущество организаций, Арендатору будет предоставлена скидка на Плату за Обслуживание и Содержание, размер которой составляет 50 % (пятьдесят процентов) от суммы высвободившихся средств в результате использования налоговой льготы, на период получения такой льготы.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

5.1. Все платежи, причитающиеся Стороне по настоящему Договору Аренды, должны осуществляться в российских рублях.

5.2. Стороны договорились, что для целей осуществления расчетов Арендной Платы и всех остальных сумм по настоящему Договору Аренды количество дней в году и в месяце

принимается согласно календарю.

- 5.3. Арендатор обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору Аренды, на основании счёта с приложением соответствующих расчетов, направленных или переданных Арендодателем Арендатору в порядке, установленном в п.4.5 и разделом 1616 настоящего Договора Аренды. Подтверждающие расчет документы предоставляются Арендатору по запросу.
- 5.4. Арендодатель обязан направить Арендатору оригиналы подписанных УПД в течение 10 (десяти) рабочих дней после отчетного периода (кроме Переменной Арендной Платы, УПД на Переменную Арендную Плату предоставляется вместе со счетом). Арендатор обязан подписать и передать Арендодателю УПД в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения от Арендодателя.
- 5.5. Любой платёж по настоящему Договору Аренды считается осуществленным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Стороны, в пользу которой осуществляется платеж.
- 5.6. Арендодатель должен предоставлять Арендатору первичные документы (УПД, счета на оплату) в отношении всех оказанных Арендатору услуг.

6. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЁЖ

- 6.1. Не позднее 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязуется выплатить Арендодателю Обеспечительный Платёж в размере суммы Фиксированной Арендной Платы, Платы за пользование Парковочными местами и Платы за Обслуживание и Содержание за 1 (Один) месяц, рассчитанной на основании п. 4.4, 4.6, 4.7 Договора Аренды, что составляет на дату подписания Договора Аренды 6 369 516 (шесть миллионов триста шестьдесят девять тысяч пятьсот шестнадцать) руб. 66 коп. («Обеспечительный Платёж»), кроме того НДС (20%) в размере 1 273 903 руб. 33 коп. Проценты на Обеспечительный Платёж не начисляются.
- 6.2. Обеспечительный Платёж является способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по уплате Арендной Платы по Договору Аренды. Обеспечительный Платёж не является задатком или займом.
- 6.3. Во избежание сомнений Обеспечительный Платёж представляет собой способ обеспечения исполнения обязательств согласно пункту 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 6.4. Арендатор и Арендодатель настоящим соглашаются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которое может быть у Арендодателя, Арендодатель имеет право удерживать из Обеспечительного Платёжа указанные ниже суммы:
 - 6.4.1. сумму Арендной платы, причитающуюся Арендодателю по настоящему Договору Аренды, которая не была перечислена Арендатором Арендодателю в установленный срок.
- 6.5. Удержание сумм, указанных в пункте 6.4 выше, осуществляется в следующем порядке:
 - 6.5.1. в отношении сумм, указанных в пункте 6.4.1, Арендодатель производит списание суммы в одностороннем порядке и направляет уведомление об этом в течение 5 (пяти) Рабочих Дней с даты списания и соответствующий счет Арендатору на восстановление суммы Обеспечительного Платёжа. Уведомление должно содержать расчет списанной суммы, сведения о причине и дате списания.
 - 6.5.2. Суммы, соответствующие, размеру реального ущерба (включая документально подтвержденные расходы Арендодателя на устранение допущенных Арендатором нарушений условий Договора Аренды), причиненного

Помещениям, Зданию, Комплексу или имуществу Арендодателя (и какой-либо части таковых) Арендатором и/или Третьими Лицами, в том числе в результате нарушений любых из обязательств Арендатора по настоящему Договору Аренды уплачиваются ООО УК «Меркури Эссет Менеджмент» за счет собственных средств в следующем порядке:

- Арендодатель направляет ООО УК «Меркури Эссет Менеджмент» уведомление (претензию) о причинении ущерба с указанием расчёта размера причиненного ущерба и с приложением документов, подтверждающих нанесение ущерба и размер ущерба. В случае возражений со стороны ООО УК «Меркури Эссет Менеджмент» в отношении размера ущерба, ООО УК «Меркури Эссет Менеджмент» обязано направить свои мотивированные возражения в течение 10 (десяти) Рабочих Дней с даты получения уведомления Арендодателя. При этом ООО УК «Меркури Эссет Менеджмент» вправе предложить Арендодателю устранение ущерба своими силами и за свой счет, а Арендодатель вправе согласиться или отказаться от такого предложения. В случае если ООО УК «Меркури Эссет Менеджмент» не направит свои мотивированные возражения в указанный срок или если Стороны не согласуют размер ущерба в течение 10 (десяти) Рабочих Дней с даты получения Арендодателем возражений ООО УК «Меркури Эссет Менеджмент», Арендодатель для определения суммы ущерба привлекает Эксперта. Отчет Эксперта будет обязательным для исполнения Сторонами. Расходы на привлечение Эксперта несёт Сторона, заинтересованная в приглашении Эксперта, а в случае если по результатам отчета Эксперта доводы Стороны-инициатора признаются обоснованными, то расходы на привлечение Эксперта понесённые Стороной-инициатором, подлежат компенсации второй Стороной. На основании отчёта Эксперта Арендодатель выставляет ООО УК «Меркури Эссет Менеджмент» счет на оплату, который ООО УК «Меркури Эссет Менеджмент» должна оплатить в течение 10 (десяти) Рабочих Дней с момента его получения от Арендодателя.

- 6.6. Арендатор в течение 5 (пяти) Рабочих Дней после получения уведомления и счета Арендодателя, указанных в пункте 6.5 настоящего Договора Аренды, обязан выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления Обеспечительного Платежа до суммы, действующей на дату списания.
- 6.7. Арендатор обязуется в течение 10 (десяти) Рабочих Дней с даты начала действия новой ставки Фиксированной Арендной Платы и/или Платы за пользование Парковочными местами и/или Платы за Обслуживание и содержание, в соответствии с п.4.8.4.8 Договора пополнить Обеспечительный Платёж на сумму, соответствующую увеличению в результате Индексации с тем, чтобы Обеспечительный Платёж в любой момент времени был равен действующей на тот момент сумме Фиксированной Арендной Платы и Платы за пользование Парковочными местами и Платы за Обслуживание и Содержание за 1 (Один) месяц Срока Аренды по настоящему Договору Аренды.
- 6.8. В случае если Арендатор не произведёт в срок уплату всей суммы, согласно пунктам 6.6 и 6.7 выше, то любые платежи, полученные Арендодателем от Арендатора по настоящему Договору Аренды, независимо от того, как Арендатор расценивает данные платежи, в первую очередь направляются Арендодателем на восстановление Обеспечительного Платежа до достижения его размера, указанного в п. 6.1 с учетом п. 6.7 настоящего Договора.
- 6.9. В случае если в соответствии с условиями настоящего Договора Аренды Обеспечительный Платёж или его часть подлежит возврату Арендатору, сумма Обеспечительного Платежа, подлежащая возврату, возвращается в размере, в котором она была перечислена Арендодателю за вычетом удержанных из Обеспечительного Платежа сумм, при условии что они не восстановлены со стороны Арендатора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта Возврата Помещений.

ПРИЛОЖЕНИЕ №13 АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБОРУДОВАНИЯ

25. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «Большой секрет – Юг»

ОГРН 1235000084527 ИНН 5027318262
КПП 502701001

Адрес 140000, Московская Область, г.о. Люберцы, г. Люберцы, ул. Смирновская, д. 2Б, офис 303

Банковские реквизиты:

р/с 40702810500000271691
банк ПАО «Промсвязьбанк»
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

тел. +7 926 282-64-99

электронная почта: n.golubev@sadyshop.ru

Арендатор:

ООО УК «Меркури Эссет менеджмент»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ
«Управляемое развитие»
ИНН 7726380482, КПП 770401001,
ОГРН 1167746591143

Адрес: 119002, г. Москва, Сивцев Вражек пер, д. 29/16, этаж 5, оф.518;

Банковские реквизиты:

р/с 40701810305800000160в
Дополнительном офисе «Бородинский
переулок» ВТБ (ПАО), г. Москва
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

Тел. +7 (499) 213-00-24

электронная почта: pif@mercury-m.ru

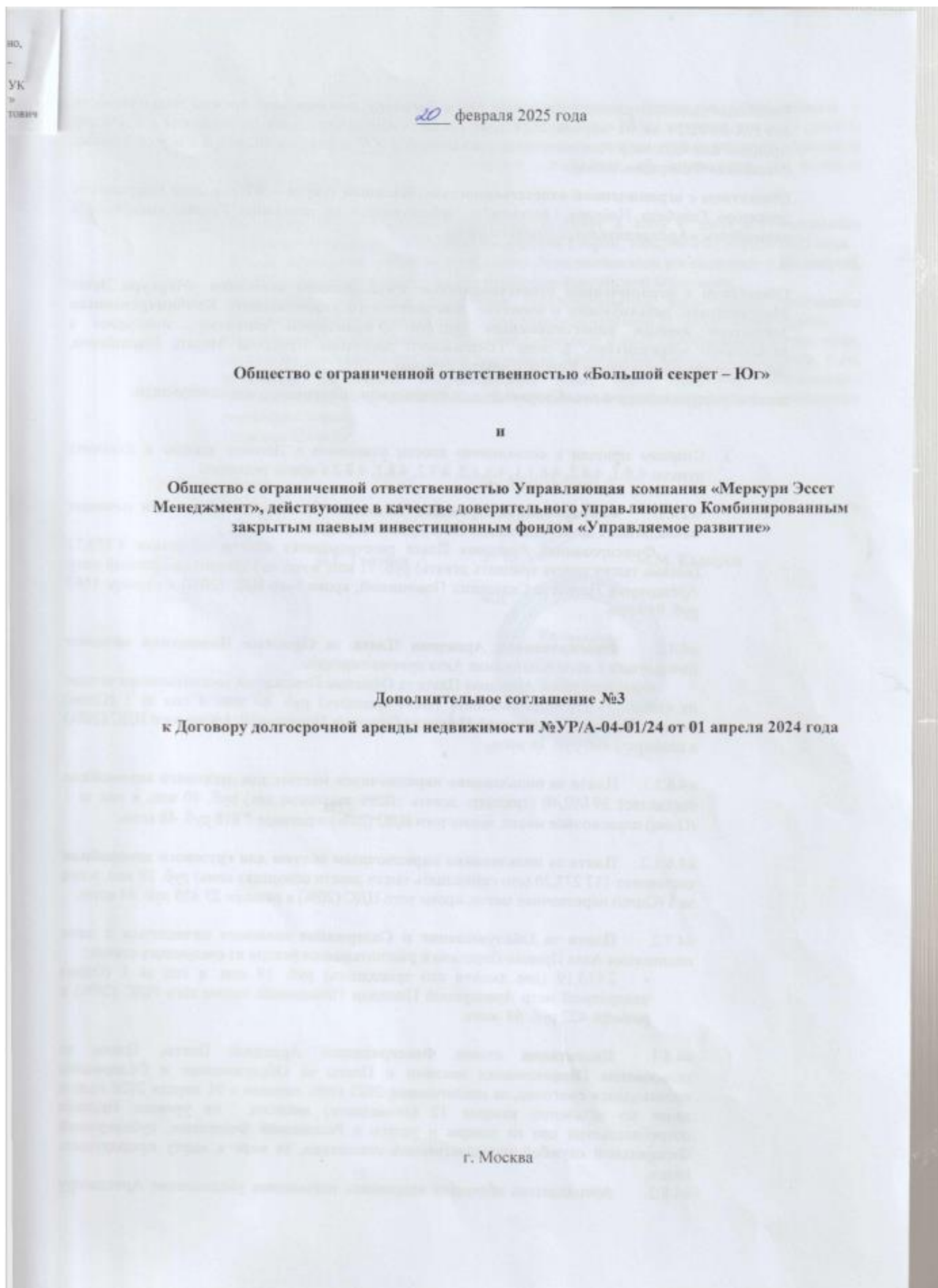
26. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:


М.П.  Г. Голубев

От Арендатора:


М.П.  М.М. Кадыров



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Настоящее Дополнительное соглашение №3 к Договору долгосрочной аренды недвижимости №УР/А-04-01/24 от 01 апреля 2024 года (далее – «Дополнительное соглашение» и «Договор Аренды» или «Договор» соответственно) заключено «20» февраля 2025 года в городе Москва, Российская Федерация, между:

Обществом с ограниченной ответственностью «Большой секрет – Юг», в лице генерального директора Голубева Николая Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и

Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Меркури Эссет Менеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Управляемое развитие», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Кадырова Марата Маратовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемыми «Стороны», а по отдельности «Сторона», о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению внести изменения в Договор аренды и изложить пункты 4.4.1, 4.4.2, 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.7.2, 4.8.1, 4.8.2 в новой редакции:

«4.4.1. **Фиксированная Арендная Плата за Складские Помещения** начинает начисляться с даты подписания Акта приема-передачи.

Фиксированная Арендная Плата рассчитывается исходя из ставки 8 339,71 (восемь тысяч триста тридцать девять) руб. 71 коп. в год за 1 (Один) квадратный метр Арендуемой Площади Складских Помещений, кроме того НДС (20%) в размере 1667 руб. 94 коп».

«4.4.2. **Фиксированная Арендная Плата за Офисные Помещения** начинает начисляться с даты подписания Акта приема-передачи.

Фиксированная Арендная Плата за Офисные Помещения рассчитывается исходя из ставки 13 030,80 (тринадцать тысяч тридцать) руб. 80 коп. в год за 1 (Один) квадратный метр Арендуемой Площади Офисных Помещений, кроме того НДС (20%) в размере 2 606 руб. 16 коп».

«4.6.1.1. **Плата за пользование парковочным местом для легкового автомобиля** составляет 39 092,40 (тридцать девять тысяч девяносто два) руб. 40 коп. в год за 1 (Одно) парковочное место, кроме того НДС (20%) в размере 7 818 руб. 48 коп».

«4.6.1.2. **Плата за пользование парковочным местом для грузового автомобиля** составляет 117 277,20 (сто семнадцать тысяч двести семьдесят семь) руб. 20 коп. в год за 1 (Одно) парковочное место, кроме того НДС (20%) в размере 23 455 руб. 44 коп».

«4.7.2. **Плата за Обслуживание и Содержание** начинают начисляться с даты подписания Акта Приема-Передачи и рассчитывается исходя из следующих ставок:

- 2 113,19 (две тысячи сто тринадцать) руб. 19 коп. в год за 1 (Один) квадратный метр Арендуемой Площади Помещений, кроме того НДС (20%) в размере 422 руб. 64 коп».

«4.8.1. **Индексация** ставок Фиксированной Арендной Платы, Платы за пользование Парковочными местами и Платы за Обслуживание и Содержание производится ежегодно, за исключением 2025 года, начиная с 01 апреля 2026 года и далее по истечении каждых 12 (двенадцати) месяцев, на уровень Индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, за март к марту предыдущего года».

«4.8.2. Арендодатель обязуется направлять письменное уведомление Арендатору

об индексации Фиксированной Арендной Платы, Платы за Обслуживание и Содержание и Платы за использование Парковочных Мест не менее чем за 10 (десять) календарных дней до каждой индексации с указанием новых размеров Арендной платы. Заключение Дополнительного соглашения об индексации не является обязательным».

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и применяется к правоотношениям Сторон, начиная с 01 апреля 2025 года.
3. Во всем остальном, что не предусмотрено Дополнительным соглашением и Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
4. Арендодатель обязуется произвести государственную регистрацию настоящего Дополнительного соглашения в порядке, предусмотренном ст. 20 Договора аренды.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух оригинальных экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Настоящее Дополнительное соглашение может быть подписано Сторонами в электронном виде, через оператора электронного документооборота с использованием усиленных квалифицированных электронных подписей Сторон.
6. Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Н.Г. Голубев

От Арендатора:

✓

М.М. Кадыров

М.П.



Исх. №1606/1 от 16.06.2025 г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П. Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку № 1 от 10.06.2025 г. к договору № Р-67/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «15» марта 2024 г., заключенному между Заказчиком – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт». (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

1. Выписки из ЕГРН;
2. Договор аренды помещений с дополнительным соглашением;
3. фотографии.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

- Комплекс не обеспечен ж/д веткой, грузоподъемные механизмы в помещениях отсутствуют. Помещения комплекса имеют все необходимые коммуникации, являются отопляемыми.
- Помещения основных корпусов имеют отделку и техническое оснащение, соответствующее классу А производственно-складской недвижимости. Общее техническое состояние зданий – хорошее, пригодное для дальнейшей эксплуатации.
- По состоянию на дату оценки Объект оценки используется в качестве производственно-складских помещений.
- балансовая стоимость объектов:

Основное средство, Инвентарный номер	На конец периода			
	Стоимость, руб.	Стоимость, руб.	Амортизация (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.
Земельный участок 50:23:0040226:1319 площадь 15053, БП-000001	60 032 000,00	60 032 000,00		60 032 000,00

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

Недвижимое имущество 50:23:0040226:1309 площадь 91 19,7 универ пом №1, БП-000004	479 026 148,26	479 026 148,26	26 538 844,80	452 487 303,46
Недвижимое имущество 50:23:0040226:1315 площадь 15,9, пом УУП, БП- 000005	835 171,74	835 171,74	46 269,95	788 901,79

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Директор Центра альтернативных инвестиций



Антипов Н.Н.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом
лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных
сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о
юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)
зарегистрировано **Государственное учреждение Московская
регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным
регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

007006640

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 713/2025/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 713/2025/СП134/765 от 16 апреля 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2025 г. по «28» мая 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор

(подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)
«16» апреля 2025г.

(подпись) М.П. (Лазарев П.Ю.)

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №394/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 394/2024/СП134/765 от 14.10.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лошков Владислав Валерьевич (ИНН 711611564858)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2024 г. по «31» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж Управления продаж по г. Москва ДБМР БАОП



(Цой М.В.)

Страхователь:

Лошков Владислав Валерьевич

 (Лошков В.В.)

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625



Заказчик: **ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»**

Отчет: **8904/0625**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038560-1

« 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Лошкову Владиславу Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -6- ТЗ № 672

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция 2»

Отчет: 8904/0625