

29 мая 2024 г.

Отчет об оценке №20240529-2

**Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Альфа-Капитал Складская коллекция»**

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение
Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11,
по состоянию на 29 мая 2024 г.



Конфиденциально

29 мая 2024 г.

Внимание:
Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №05122023/99 от 05.12.2023 г. и Заданием на оценку №1 от 27 мая 2024 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, по состоянию на 29 мая 2024 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, по состоянию на 29 мая 2024 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости				
Объект	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
здание	25 149,0	77:18:0170802:2	1 663 000 000	1 385 833 333
здание	14,5	77:18:0170802:1	1 900 000	1 583 333
земельный участок	38 972	50:26:0170802:70	367 100 000	367 100 000
Итого, руб.			2 032 000 000	1 754 516 666

Источники: Анализ Исполнителя
Земельный участок НДС не облагается

С уважением,
Генеральный директор

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

Важное уведомление

При подготовке данного отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной нам Компанией; заявлениях, сделанных руководством в ответ на вопросы, в ходе встреч и телефонных бесед. Объем и глубина проведенного анализа зависели от наличия информации. Мы, однако, не стремились установить достоверность информации, сравнивая ее с информацией из альтернативных источников за исключением случаев, указанных в отчете.

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несём ответственности за качество предоставляемой информации.

В ходе осуществления нашей работы мы исходили из того, что все оригиналы и копии документов, предоставленные нам, достоверны, а все подписи – подлинны. Мы также предполагали, что все объяснения руководства Компании отражают реальное состояние дел.

В нашем отчете присутствуют ссылки на «Анализ Исполнителя»; это означает только то, что на основе предоставленной информации были проведены аналитические процедуры для получения данных, представленных в отчете (в том месте, где присутствуют ссылки); при этом мы не несем ответственности за ту информацию, на основе которой были осуществлены аналитические процедуры.

Наш отчет подготовлен для сторон, указанных в нашем договоре и не может полностью или частично копироваться, раскрываться или упоминаться в ссылках без нашего предварительного письменного согласия. Мы не будем нести ответственность перед любой другой стороной, которой может быть показан наш отчет или которая получит доступ к данному отчету или его копиям.

Ваши контактные лица:

Сыстерова Наталья

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»	тыс.	Тысяча
Исполнитель	ООО «Эф Си Джи»	пом.	Помещение
долл. США	Доллар США	пр-т	Проспект
кв.	Квартал	д.	Дом
кв. м	Квадратный метр	ул.	Улица
км	Километр	чел.	Человек
куб. м	Кубический метр	СМИ	Средства массовой информации
м	Метр	ТЦ	Торговый центр
мм	Миллиметр	МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
млн	Миллион	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
млрд	Миллиард	г. о.	Городской округ
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	р. пос.	Рабочий поселок
МЭР	Министерство экономического развития	мкрн	Микрорайон
КУ	Коммунальные услуги		
г. пос.	Городское поселение		
дер.	Деревня		



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	30
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



Объект оценки

- ▶ Объект оценки: объекты недвижимости в составе:
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149 кв. ме, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:18:0170802:2
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 14,5 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:18:0170802:1
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-производственных и складских комплексов, общая площадь 38 972 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, земельный участок 11, кадастровый номер 50:26:0170802:70
- ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- ▶ Объекты недвижимости в составе:
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149 кв. ме, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:18:0170802:2
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 14,5 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:18:0170802:1
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-производственных и складских комплексов, общая площадь 38 972 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, земельный участок 11, кадастровый номер 50:26:0170802:70

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

- ▶ Право собственности

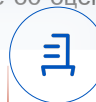
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки

- ▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов и включения объекта оценки в состав активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки;– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 29 мая 2024 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 29 мая 2024 г.
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов



Иные существенные допущения (продолжение)

- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

Ограничения оценки

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о применяемых стандартах оценки

- ▶ Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (ФЗ-135) от 29 июля 1998 г. со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- ▶ Вид стоимости Объекта оценки, определяемой в данном Отчете – справедливая
- ▶ При определении справедливой стоимости недвижимости используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости недвижимости компании, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 и IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
 - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)



Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Иные существенные допущения

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета

- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»:
 - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469 / КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):
 - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
 - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
 - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
 - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
 - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/0000150/22 от 28 ноября 2022 г., срок действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей

Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2024, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



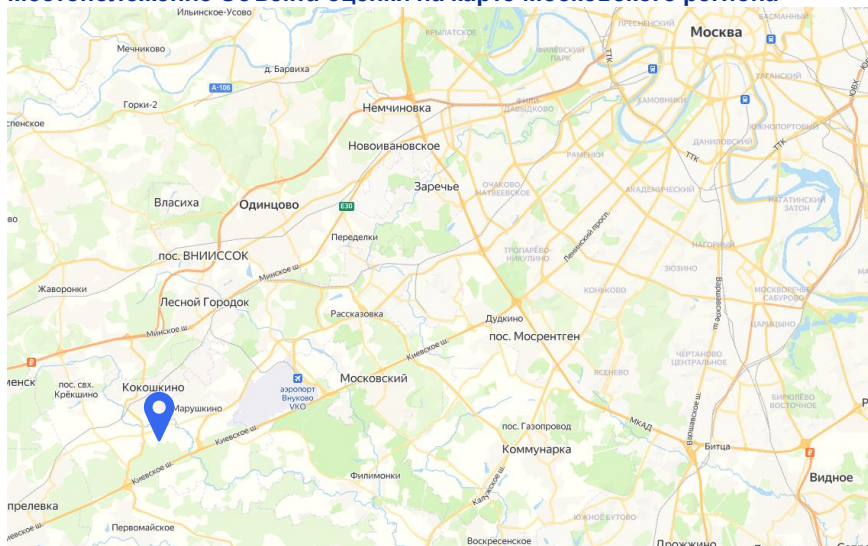
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №05122023/99 от 05.12.2023 г. и Задание на оценку №1 от 27 мая 2024 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20240529-2 от 29 мая 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости в составе: <ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149 кв. ме, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:18:0170802:2– здание, назначение: нежилое, общая площадь 14,5 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:18:0170802:1– земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-производственных и складских комплексов, общая площадь 38 972 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, земельный участок 11, кадастровый номер 50:26:0170802:70
Дата оценки	▶ 29 мая 2024 г.
Дата осмотра	▶ 27 мая 2024 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов и включения объекта оценки в состав активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено
Результат сравнительного подхода к оценке	▶ 1 853 200 000 руб. с НДС
Результат затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат доходного подхода к оценке	▶ 2 210 830 000 руб. с НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 2 032 000 000 (Два миллиарда тридцать два миллиона) руб. с НДС



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	30
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54

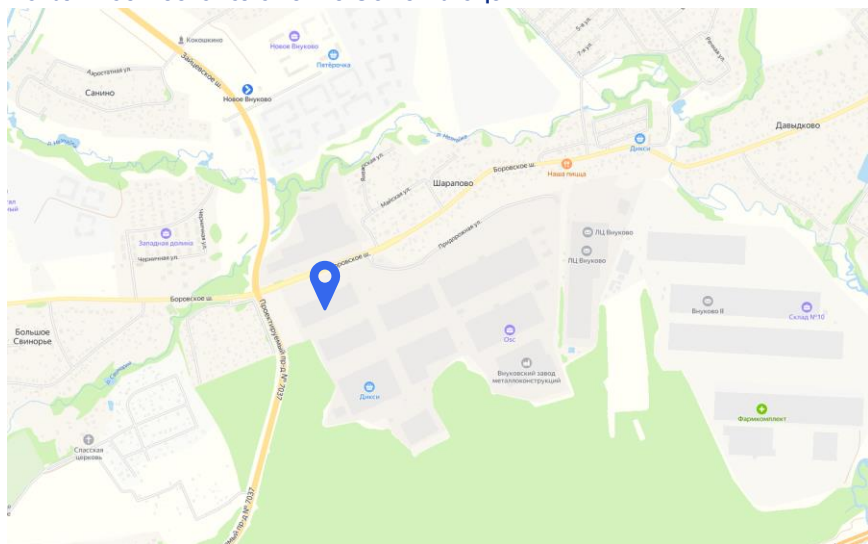


Местоположение Объекта оценки на карте Московского региона



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарاپово, улица Придорожная, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:18:0170802:2
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 14,5 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарاپово, улица Придорожная, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:18:0170802:1
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-производственных и складских комплексов, общая площадь 38 972 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарاپово, улица Придорожная, земельный участок 11, кадастровый номер 50:26:0170802:70

Описание местоположения

- ▶ Местоположение объекта оценки обладает следующими характеристиками:
 - Удаленность от крупных автомагистралей: в непосредственной близости от Боровского ш., 20 км от МКАД по Боровскому ш.
 - Окружающая застройка: преимущественно производственно-складская
 - Линия застройки: 1-я линия застройки
 - Прочее: находится на территории индустриального парка ПНК-Внуково
- ▶ Вывод: местоположение можно охарактеризовать как отличное

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

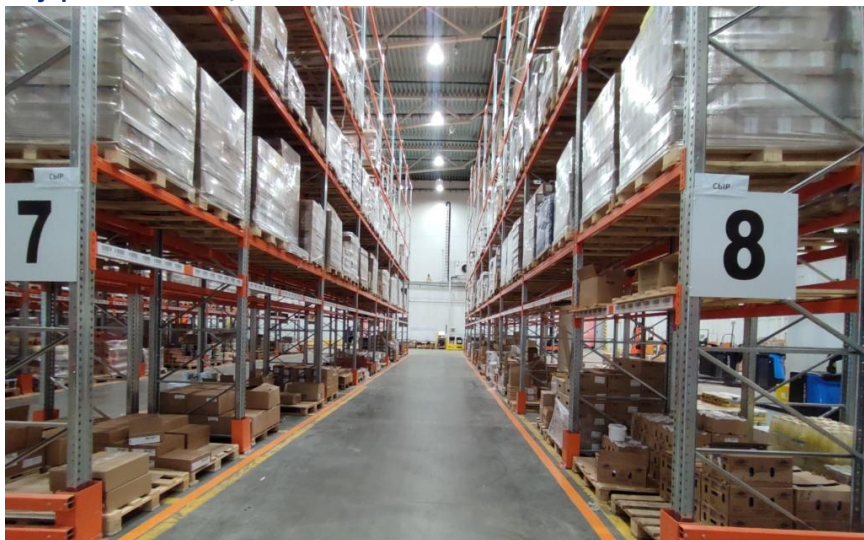
- ▶ Выписки из ЕГРН от 13.05.2024 г.
- ▶ Технический паспорт на здание по состоянию на 21.04.2017 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

Описание административно-складского здания

Параметр	Значение
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, Дом 11, Строение 1
Наименование / назначение	здание / нежилое здание
Тип объекта	складское здание
Фактическое использование	складское здание
Кадастровый номер	77:18:0170802:2
Класс объекта	класс А
Год постройки	2013
Инженерно-физическое состояние	хорошее, востребованное рынком
Этажность	4 этажа
Внутренняя высота этажа, м	от 3,3 м до 14,4 м
Общая площадь здания, кв. м	25 149,0
Площадь складских помещений, кв. м	11 222,0
Площадь неотапливаемых	-
Площадь отапливаемых	11 222,0
Площадь холодильных камер	10 094,0
Площадь административных помещений, кв. м	3 833,0
Материал стен	сендвич-панели
Наличие коммуникаций	центральные: электричество, водоснабжение, канализация, отопление; автономное электричество (генераторы)
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Субъект права	ООО Внуково-9 (ОГРН 1137746557662 от 01.07.2013 г.)
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 13.05.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, ипотека
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	1 048 761 285,40
Остаточная балансовая стоимость, руб.	682 711 639,76
Кадастровая стоимость, руб.	842 713 817,16

Источники: Анализ Исполнителя

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (3/4)

Описание Объекта оценки

Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

Описание объектов вспомогательного назначения

Параметр	Значение
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, Дом 11, Строение 2
Наименование / назначение	здание / нежилое здание
Фактическое использование	контрольно-пропускной пункт
Кадастровый номер	77:18:0170802:1
Год постройки	2013
Инженерно-физическое состояние	хорошее, востребованное рынком
Общая площадь, кв. м	14,5
Этажность	1 этаж
Субъект права	ООО Внуково-9 (ОГРН 1137746557662 от 01.07.2013 г.)
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 13.05.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	ипотека
Первоначальная стоимость, руб.	608 609,19
Остаточная стоимость по состоянию на Дату оценки, руб.	396 185,79
Кадастровая стоимость, руб.	969 704,03

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 17 из 98

Financial
Consulting
Group



Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (4/4)

Описание Объекта оценки

План земельного участка



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка

Параметр	Значение
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, земельный участок 11
Площадь земельного участка, кв. м	38 972
Площадь застройки, кв. м	21 972,7
Кадастровый номер	50:26:0170802:70
Кадастровые номера ОКСов, расположенных на земельном участке	77:18:0170802:2, 77:18:0170802:1
Рельеф и форма участка	прямоугольной формы, рельеф спокойный
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения торгово-производственных и складских комплексов
Субъект права	ООО Внуково-9 (ОГРН 1137746557662 от 01.07.2013 г.)
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 13.05.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	ипотека, сервитут
Балансовая стоимость, руб.	7 015 000,00
Кадастровая стоимость, руб.	186 005 951,32

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 18 из 98



Financial
Consulting
Group

Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки. Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Согласно п. 13 ФСО №7, 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
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Состав Объекта оценки представлен в разделе «Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» настоящего Отчета
- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости в составе:
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:18:0170802:2
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 14,5 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:18:0170802:1
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-производственных и складских комплексов, общая площадь 38 972 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, земельный участок 11, кадастровый номер 50:26:0170802:70

- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ Основные характеристики зданий, входящих в состав Объекта оценки:
 - производственно-складское здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149,0 кв. м, класса А, отделка в рабочем состоянии, инженерно-физическое состояние: хорошее, востребованное рынком
 - Здание КПП, назначение: нежилое, общей площадью 14,5 кв. м
- ▶ Основные характеристики земельного участка, входящего в состав Объекта оценки:
 - Земельный участок общей площадью 38 972 кв. м, вид права: собственность, вид разрешенного использования – для размещения торгово-производственных и складских комплексов, категорию земель – земли населенных пунктов; прямоугольной формы, рельеф спокойный
- ▶ Местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как отличное :
 - Удаленность от крупных автомагистралей: в непосредственной близости от Боровского ш., 20 км от МКАД по Боровскому ш.
 - Окружающая застройка: преимущественно производственно-складская
 - Линия застройки: 1-я линия застройки
 - Прочее: находится на территории индустриального парка PNK-Внуково
- ▶ Учитывая особенности местоположения, текущее использование, архитектурно-планировочное решения зданий, характеристики земельных участков, а также базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости, наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки совпадет с его текущим использованием – **в качестве производственно-складского комплекса**



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21
▶ Краткая характеристика региона	24
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
▶ Анализ рынка складской недвижимости Московского региона	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	30
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.						
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	5,2%	4,1%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	14,9%	10,4%	8,1%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,1%	10,3%	7,1%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

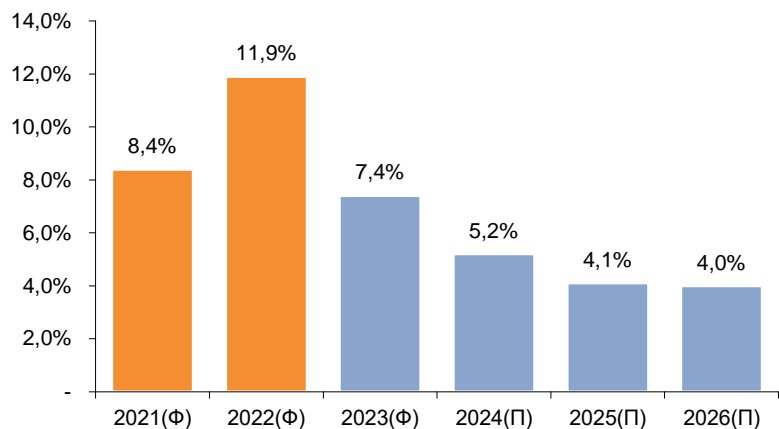
Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного фактора. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 г. (+4,5% г/г)
- Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года
- Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале. По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г
- Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA
- Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г

- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре
- В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.
- Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет
- По данным ЦБ РФ, оперативная статистика свидетельствует о продолжении роста российской экономики, несмотря на некоторое замедление его темпов в конце 2023 года. Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года
- Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г
- Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г)
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее
- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее

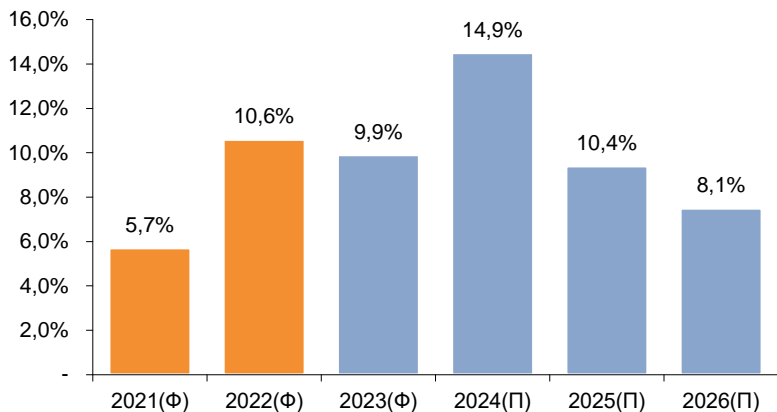


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

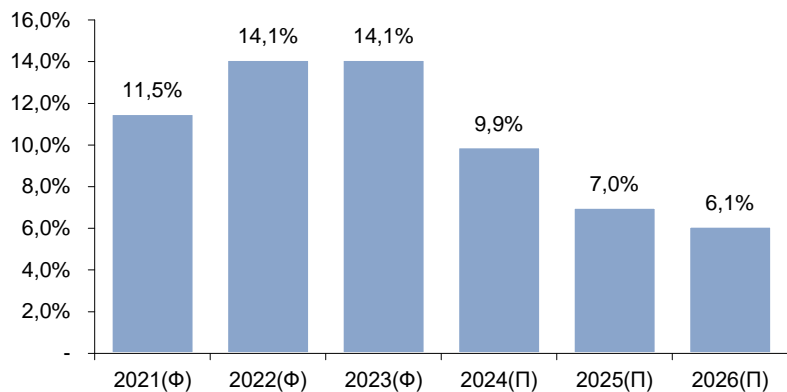
- ▶ По данным ЦБ РФ, инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2025 г. и останется на этом уровне далее за период с 23 по 31 марта 2024 г. на потребительском рынке инфляция составила 14,9%. В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,23%
- ▶ Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 год до 14,9% годовых, на 2025 год до 10,4% годовых, на 2026 год до 8,1% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых

Платежный баланс

- ▶ По данным Банка России, немного меньший дефицит будет наблюдаться с консолидированного бюджета в 2024 году — 1,3% ВВП. По прогнозам аналитиков в 2025 и 2026 гг. дефицит консолидированного бюджета сократится до 1,0% ВВП
- ▶ Профицит счета текущих операций в апреле 2024 года составил 6,6 млрд долларов США против 16,0 млрд долларов США в марте 2024 года. Его уменьшение обусловлено сокращением профицита торгового баланса в силу снижения экспорта после его высокого уровня в марте
- ▶ В январе — апреле 2024 года профицит счета текущих операций увеличился до 31,7 млрд долларов США с 15,6 млрд долл. США в соответствующем периоде 2023 года. Наиболее значимыми факторами увеличения профицита являются опережающее снижение импорта и уменьшение дефицита баланса инвестиционных доходов
- ▶ Иностранцы активы (исключая резервные активы) увеличились на 5,1 млрд долл. США после роста на 17,7 млрд долларов США месяцем ранее преимущественно в части прочих инвестиций. Это близко к значениям января – февраля 2024 года
- ▶ Внешние обязательства увеличились на 1,3 млрд долл. США (сократились на 1,6 млрд долл. США в марте 2024 г.). Это первое увеличение в этом году, и оно связано с ростом обязательств по прочим инвестициям и реинвестированными доходами нерезидентов от ранее сделанных иностранных инвестиций
- ▶ Резервные активы увеличились на 2,0 млрд долл. США (сократились на 4,0 млрд долл. США в марте 2024 г.). В основном это отражает снижение объемов операций по сделкам «валютный своп» после их временного увеличения в марте с целью сглаживания волатильности ставок внутреннего денежного рынка по иностранной валюте

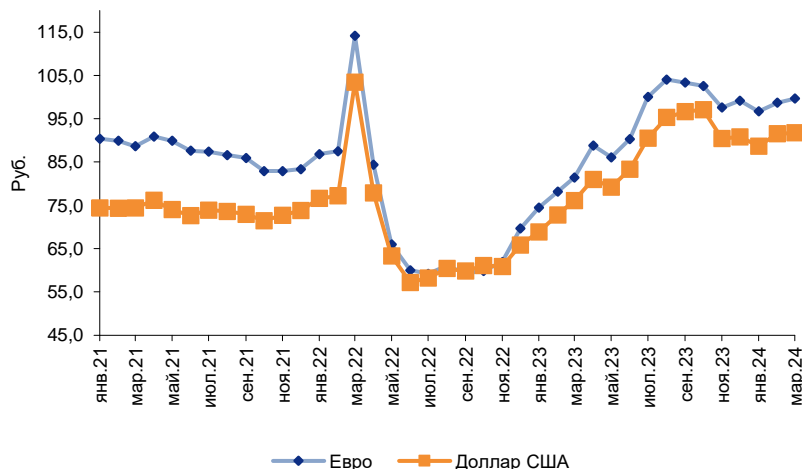


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ В марте 2024 г. снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 г.). Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 руб.
- ▶ Рост реальных денежных доходов по итогам 1 кв. 2024 г. составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню 2 летней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года
- ▶ Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 1 кв. 2024 г. внесли оплата труда наемных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в марте 2024 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 0,2% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара в марте 2024 г. равнялся 91,76 руб. (против 91,5 руб. в декабре 2023 г.)
- ▶ Средний номинальный курс евро в марте 2024 г. укрепился на 0,9% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 99,6 руб. (против 98,7 руб. в феврале 2024 г.)
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2024 г. — 92,9 рублей за долл., на 2025 г. — 95,9 рублей за долл., на 2026 г. — 98,0 рублей за долл. (пересмотр на 1,9–3,2% с мартовского опроса)

В большинстве отраслей российской экономики за 1 кв. 2024 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 23 из 98

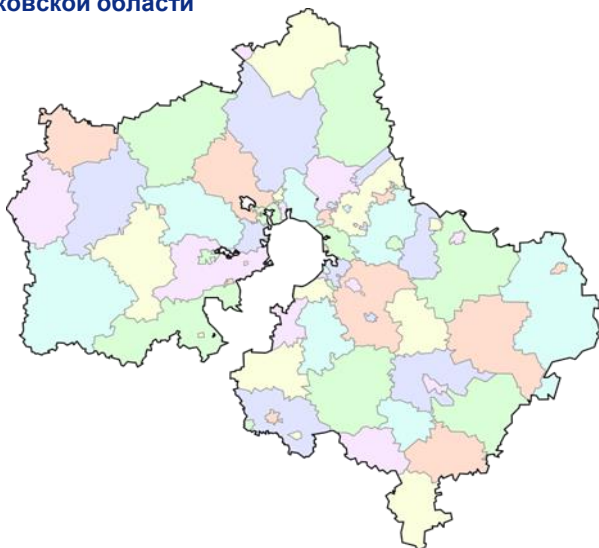


Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 594 454 чел. на 2023 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2020 г. составил около 5,2 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами.
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией



- ▶ Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. В течение 2000-х годов шел процесс активного развертывания землеемких форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области
- ▶ На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40% территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30 – 100 км от Москвы

Транспорт

- ▶ Московская область имеет обширную транспортную сеть. Но несмотря на свои масштабы, она развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям
- ▶ В Московской области находятся три крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных – Шереметьево, Домодедово и Жуковский
- ▶ Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости в составе:
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:18:0170802:2
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 14,5 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:18:0170802:1
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-производственных и складских комплексов, общая площадь 38 972 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, земельный участок 11, кадастровый номер 50:26:0170802:70
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как производственно-складской комплекс

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой

- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки



Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта при применении сравнительного подхода

- ▶ Для производственно-складских комплексов основными ценообразующими критериями являются:
 - Местоположение
 - Площадь объекта
 - Класс объекта
 - Тип объекта
 - Наличие коммуникаций
 - Наличие железнодорожной ветки
 - Инженерно-техническое состояние объектов
 - Передаваемые права на земельный участок
 - Наличие грузоподъемных механизмов
 - Наличие административных помещений
 - Наличие отапливаемых помещений
 - Наличие холодильных камер
 - Состояние отделки
 - Обеспеченность земельным участком

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта при применении доходного подхода

- ▶ Для производственно-складских комплексов основными ценообразующими критериями являются:
 - Местоположение
 - Площадь объекта
 - Класс объекта
 - Тип объекта
 - Наличие коммуникаций
 - Наличие железнодорожной ветки
 - Инженерно-техническое состояние объектов
 - Наличие грузоподъемных механизмов
 - Наличие административных помещений
 - Наличие отапливаемых помещений
 - Наличие холодильных камер
 - Состояние отделки



Основные индикаторы рынка

Показатель	2022	2023	1 кв. 2024
Общий объем предложения, тыс. кв. м	21 862	23 303	23 618
Объем ввода, тыс. кв. м	1 675	1 441	315
Общий объем спроса, тыс. кв. м	1 352	3 283	275
Доля вакантных помещений, %	2,9	0,4	0,3
Ставка аренды, руб./кв. м/год *	5 800	8 425	10 175

Источник: Nikoliers

* без учета операционных расходов и НДС

Анализ рынка складской недвижимости Московского региона

Основные тенденции

- По данным компании Nikoliers, рынок складской недвижимости Московского региона продолжает испытывать острый дисбаланс спроса и предложения и на данный момент определенно характеризуется как рынок арендодателя
- В связи с активным поглощением складских площадей, опережающим темпы ввода новых объектов, в сегменте наблюдается существенный дефицит вакантных помещений. Всего из 23,6 млн. кв. м общего качественного предложения свободно около 0,3%, что в абсолютном выражении эквивалентно 63 тыс. кв. м. Данный фактор, в свою очередь, повлиял на выход арендной ставки за пределы «психологической отметки» в 10 тыс. руб./кв. м/год, что является новым историческим максимумом рынка
- Объем ввода новых площадей находится на сравнимом уровне с показателем аналогичного периода прошлого года — 315 тыс. кв. м. Однако этот объем нового предложения пока недостаточен для того, чтобы изменить ситуацию на рынке. К тому же значительная доля спекулятивных площадей была законтрактована еще до момента их ввода в эксплуатацию
- Принимая во внимание динамику спроса и низкую вакантность в объектах нового ввода, есть все основания полагать что на конец 2024 г. ситуация не претерпит кардинальных изменений. Прогнозируется дальнейшая тенденция на повышение арендной ставки и ужесточение конкуренции за свободные опции

Предложение

- В 1 кв. 2024 г. общее предложение рынка складской недвижимости Москвы пополнилось на 315,4 тыс. кв. м. Примечательно что 75% от ввода (237 тыс. кв. м) составляют комплексы формата light industrial. Повышенный интерес к данному сегменту отмечался на протяжении всего прошлого года, когда в него входило всё больше новых девелоперов, как отраслевых, так и со стороны жилых застройщиков
- Среди наиболее крупных объектов, выведенных на рынок, можно отметить две очереди индустриального парка «Весна RBNA» (42 и 32 тыс. кв. м), расположенные в Домодедове в 14 км от МКАД. Если рассматривать классический big-box-формат, то можно выделить блок в промышленном парке «Бутово» от Rametр (26 тыс. кв. м) и складской комплекс «Лихачевский» (20 тыс. кв. м)
- Половина объема введенных в эксплуатацию объектов (51%) географически расположена на южном направлении Москвы, и более четверти (28%) — на северо-западном. Практически все новые складские помещения — спекулятивного формата (97%). Наблюдается растущий интерес к спекулятивному девелопменту, но высокая ключевая ставка является ограничивающим фактором для ряда девелоперов начать реализацию проектов

Спрос

- По данным компании Nikoliers, за первые три месяца 2024 г. суммарный объем заключенных сделок аренды и продажи составил 275 тыс. кв. м, что меньше показателя первого квартала прошлого года практически в два раза. Причиной столь внушительного спада стало не сокращение спроса со стороны потребителей, а, наоборот, катастрофическая трудность его удовлетворения. В прошлом году находилось много привлекательных опций, которые быстро вымывались с рынка по ставке практически в два раза уступающей нынешней. Сегодня ситуация кардинально отличается: если и удастся найти подходящий складской блок, то для начала нужно выиграть конкуренцию за него, не редко с применением аукционного подхода, что, безусловно, влияет на поведение игроков с недостаточно большими финансовыми ресурсами. Средний размер спекулятивной сделки, ввиду ограниченной доступности крупных блоков, составил 6,8 тыс. кв. м, при этом размер более 70% зафиксированных сделок — меньше 10 тыс. кв. м
- Представители электронной коммерции не показали высокую деловую активность на складском рынке Москвы за квартал, заняв долю в 7% от совокупного объема спроса. Продуктовые сети заметно нарастили свои складские мощности, став лидером в распределении арендованных и купленных площадей по отраслям — 33%. По итогам 2024 г. мы ожидаем ряд крупных сделок со стороны маркетплейсов, что выведет их долю спроса на лидирующую позицию

Вакантность

- По данным компании Nikoliers, доля вакантных площадей не прекращает двигаться по нисходящему тренду, упав по сравнению с концом 2023 г. на 0,1 п.п., и не превышает 0,3% на сегодняшний день. Таким образом, объем свободных площадей, если сравнивать с сопоставимым значением 2022 г., уменьшился в десять раз

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00

3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 28 из 98

Financial

Consulting

Group



- Изменилась и конфигурация объема вакансии в прямой аренде, так как свободные готовые сухие складские помещения класса А составляют всего 54% от 63 тыс. кв. м, остальная часть сформирована классом В и блоками light industrial. Также средний размер готового к въезду свободного блока в аренду уменьшился и составляет всего 3 тыс. кв. м.
- При этом на рынке отмечается предложение в субаренду в качественных складских помещениях суммарным объемом 65 тыс. кв. м. Всего на 2024 г. заявлено к вводу около 1,2 млн кв. м спекулятивных объектов, но немалая часть площадей из них уже реализована, поэтому заметного перелома в тенденции рассматриваемого индикатора не ожидается
- На всех направлениях региона доля вакантных площадей не превышает 0,5%. Наиболее ощутимый дефицит вакансии наблюдается на востоке Москвы, что может быть вызвано ограниченным предложением и изменениями в транспортных грузовых потоках

Ставки аренды

- По данным компании Nikoliers, средневзвешенная базовая арендная ставка на рынке складской недвижимости Москвы перешагнула психологическую планку в 10 000 руб./кв. м/год и зафиксировалась на уровне 10 175 руб./кв. м/год, показав рост относительно конца 2023 г. на 21%. В связи с большим количеством претендентов на привлекательные блоки, собственники и интересанты прибегают к аукционам на повышение, и в ряде случаев ставка аренды может вырасти на 15% и больше
- В связи с тем, что столь резкое увеличение арендного платежа не сопоставимо с возможностями некоторых арендаторов, учащаются случаи ротации. Некоторые арендаторы в поисках склада, подходящего их возможностям, готовы идти на понижение в качестве объекта, либо его локации и удаленности
- В строящихся объектах ставка аренды не сильно ниже, что во многом обосновано высокими издержками девелоперов, связанными с проектным финансированием, себестоимостью возведения складских объектов, операционными затратами и прочим, а также конъюнктурой рынка
- В зависимости от размера маркируемого блока, его характеристик и расстояния объекта до города, ставка аренды, без учета операционных расходов и НДС, варьируется в диапазоне 7 000–13 800 руб./кв. м/год для помещений с расстоянием от МКАД до 10 км и 6 500–10 500 руб./кв. м/год — от 10 км и более. При этом на некоторые складские помещения класса А с удаленностью от МКАД до 10 км базовые ставки уже котируются выше 15 000 руб./кв. м/год, что сопоставимо со ставками на офисные помещения, находящимися за пределами МКАД

Тенденции и прогнозы

Активизация пересмотра условий договоров аренды складских помещений

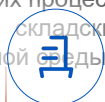
- По данным компании Nikoliers, в сфере складской недвижимости наблюдается тренд пересмотра условий ранее заключенных договоров аренды с последующим повышением арендных ставок. Это во многом связано с дефицитом складских помещений, который усиливает позиции владельцев недвижимости. Собственники занимают более жесткую позицию в пересмотре условий аренды, увеличивая арендные ставки, чтобы адаптироваться к изменяющимся условиям рынка и обеспечить устойчивость своих инвестиций. Пересмотр условий аренды обусловлен не только дефицитом предложения складских площадей, но также увеличившимися издержками владельцев. Повышение арендных ставок помогает владельцам недвижимости справиться с растущими операционными расходами и обеспечить стабильный доход от своих активов

Использование альтернативных стратегий для удовлетворения потребностей в складских помещениях

- Дефицит доступных складских площадей на рынке Москвы ставит перед участниками рынка задачу более гибко реагировать на изменяющиеся условия. Отсутствие готовых вакантных блоков, особенно крупных, вынуждает арендаторов максимально эффективно использовать уже имеющиеся ресурсы. Для удовлетворения особых потребностей в больших площадях арендаторы обращаются к различным стратегиям, включая проекты по строительству под ключ (BTS), собственное строительство или аренду помещений в строящихся объектах. Кроме того, альтернативным вариантом решения вопроса поиска площадей является использование недвижимости другого типа для складских нужд, что позволяет арендаторам быстро и эффективно реализовывать свои бизнес-потребности

Стимулирование автоматизации складских процессов в условиях кадрового голода

- Данный тренд отражает активные поиски решений крупнейших потребителей складских помещений, таких как маркетплейсы и продуктовые сети, в сфере складской автоматизации. Кадровый голод, вызванный недостатком квалифицированных специалистов, стимулирует компании к интенсивному внедрению современных технологий, таких как роботизация, цифровизация и автоматизация складских процессов
- Подобные инновации позволяют снизить зависимость от человеческого фактора в складских операциях, улучшить точность и скорость выполнения задач, а также повысить эффективность использования складских ресурсов. В результате компании улучшают свою конкурентоспособность, минимизируют ошибки и сокращают затраты на рабочую силу. Помимо этого, автоматизация и цифровизация складских процессов обеспечивают возможность более быстрого реагирования на изменения складскими операциями, что особенно важно в условиях высокой конкуренции



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	31
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	33
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	37
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	38
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	46
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:
 - 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 (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)
- ▶ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
- ▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- ▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ▶ В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
- ▶ Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

Вид определяемой стоимости

- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки



Подходы 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
- ▶ 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
- ▶ 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



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

- ▶ Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- ▶ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- ▶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- ▶ Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- ▶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)

- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО V)

- ▶ Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- ▶ Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- ▶ 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

Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - рыночная стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой результат конкуренции за объект оценки и принуждения к совершению сделки в пользу одной из сторон не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - 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 (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
 - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2 ФСО V)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - ▶ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - ▶ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - ▶ определение прибыли предпринимателя
 - ▶ определение износа и устареваний



- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - У_{фун}) * (1 - У_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

$I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства

$У_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$У_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **Метод корректировок.** 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
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** 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

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)

▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

– Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта



- Функциональное устаревание ($Y_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - 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
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** 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

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 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)
- Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

▶ Сравнительный подход

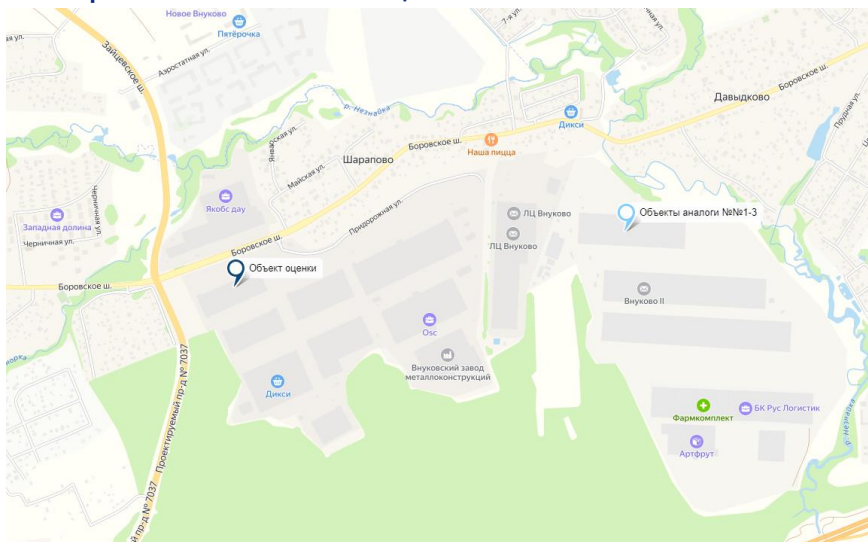
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов доходного и сравнительного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод прямой капитализации



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: открытые источники

Объект оценки: Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарипово, РНК Парк Внуково

Объект-аналог №1: Москва, НАО, пос. Марушкинское, квартал 63, СК ИЛЦ Внуково 2

Объект-аналог №2: Москва, НАО, пос. Марушкинское, квартал 63, СК ИЛЦ Внуково 2

Объект-аналог №3: Москва, НАО, пос. Марушкинское, квартал 63, СК ИЛЦ Внуково 2





Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

► Состав Объекта оценки представлен в разделе «Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» настоящего Отчета

Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость Объекта оценки определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на схеме
- Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- Рыночная стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапово, ПНК Парк Внуково	г. Москва, НАО, пос. Марушкинское, квартал 63, СК ИЛЦ Внуково 2	г. Москва, НАО, пос. Марушкинское, квартал 63, СК ИЛЦ Внуково 2	г. Москва, НАО, пос. Марушкинское, квартал 63, СК ИЛЦ Внуково 2
Общая площадь объекта, кв. м	25 149,0	12 588,0	13 460,6	13 630,9
Класс объекта	A	A	A	A
Тип объекта	складское здание	складское здание	складское здание	складское здание
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Инженерно-физическое состояние	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком
Качество передаваемых прав на здание	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Рабочая высота потолка, м	12	12	12	12
Площадь земельного участка, кв. м	38 972	15 905,0	14 847,0	18 215,0
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения	29.05.2024	29.05.2024	29.05.2024	29.05.2024
Цена предложения, руб./кв. м с НДС		78 000	78 000	84 000
Контакты		7 915 325-59-77 ПСН-Риэлти	7 (495) 545-41-58 Realty-Guide	7 (495) 545-41-58 Realty-Guide
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/298824587/	https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/13461_m2_logisticheskiy_kompleks_vnukovo_ii_a_2356972445	https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/13631_m2_logisticheskiy_kompleks_vnukovo_ii_a_2357086222

Источники: Анализ Исполнителя

Принт-скрины сайтов-источников приведены далее



Определение справедливой стоимости сравнительным подходом				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м с НДС		78 000	78 000	84 000
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		78 000	78 000	84 000
Условия финансирования	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		78 000	78 000	84 000
Особые условия	отсутствуют	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		78 000	78 000	84 000
Дата предложения	29.05.2024	29.05.2024	29.05.2024	29.05.2024
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		78 000	78 000	84 000
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(10,93%)	(10,93%)	(10,93%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		69 475	69 475	74 819
Местоположение	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарاپово, ПНК Парк Внуково	г. Москва, НАО, пос. Марушкинское, квартал 63, СК ИЛЦ Внуково 2	г. Москва, НАО, пос. Марушкинское, квартал 63, СК ИЛЦ Внуково 2	г. Москва, НАО, пос. Марушкинское, квартал 63, СК ИЛЦ Внуково 2
Направление	Киевское ш.	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		69 475	69 475	74 819
Площадь объекта, кв. м	25 149,0	12 588,0	13 460,6	13 630,9
<i>Корректировка, %</i>		(7,0%)	(7,0%)	(7,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		64 611	64 611	69 581
Класс объекта	A	A	A	A
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		64 611	64 611	69 581
Тип объекта	складское здание	складское здание	складское здание	складское здание
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		64 611	64 611	69 581
Инженерное обеспечение (коммуникации)	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		64 611	64 611	69 581

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 40 из 98

Financial
Consulting
Group



Определение справедливой стоимости сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие железнодорожной ветки на участке	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		64 611	64 611	69 581
Инженерно-техническое состояние объектов	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		64 611	64 611	69 581
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		64 611	64 611	69 581
Наличие ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		64 611	64 611	69 581
Рабочая высота потолка	12	12	12	12
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		64 611	64 611	69 581
Структура площадей				
Административная площадь, кв. м	3 833,0	778	1 000	1 000
Площадь производственно-складских помещений, кв. м	21 316,0	11 810	12 461	12 630,9
Доля административных площадей	0,2	0,06	0,07	0,07
Доля производственно-складских площадей	0,8	0,94	0,93	0,93
Отношение удельной цены административных площадей к удельной цене производственно-складских	1,60			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости объекта от состава площадей	1,1	1,04	1,04	1,04
<i>Корректировка, %</i>		5,0%	4,0%	5,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		67 842	67 196	73 061
Корректировка на соотношение площадей (отапливаемые/неотапливаемые)				
Площадь производственно-складских помещений отапливаемых, кв. м	11 222,0	11 810	12 461	12 630,9
Площадь производственно-складских помещений неотапливаемых, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		67 842	67 196	73 061

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfed0b-13ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Стр. 134

Страница 41 из 98

Financial
Consulting
Group



Определение справедливой стоимости сравнительным подходом (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на соотношение площадей (отапливаемые/холодильные камеры)				
Площадь производственно-складских помещений отапливаемых, кв. м	11 222,0	11 810,0	12 460,6	12 630,9
Площадь производственно-складских помещений, оборудованных холодильными камерами, кв. м	10 094,0	-	-	-
Доля производственно-складских помещений отапливаемых	0,53	1,00	1,00	1,00
Доля производственно-складских помещений, оборудованных холодильными камерами	0,47	-	-	-
Отношение удельной цены помещений, оборудованных холодильными камерами к удельной цене отапливаемых помещений	1,09			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости объекта от состава площадей (отапливаемые/холодильные камеры)	1,04	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка, %</i>		<i>4,0%</i>	<i>4,0%</i>	<i>4,0%</i>
Скорректированная стоимость после относительных корректировок, руб./кв. м		70 556	69 884	75 983
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Корректировка, руб./кв. м		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		70 556	69 884	75 983
Площадь земельного участка, кв. м	38 972	15 905	14 847	18 215
Корректировка, руб./кв. м		1 366	2 132	1 018
Скорректированная стоимость после абсолютных корректировок, руб.		71 921	72 015	77 001
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		<i>18,0%</i>	<i>18,1%</i>	<i>17,4%</i>
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,330	0,328	0,342
Удельная стоимость, руб./кв. м с НДС	73 690			
Справедливая стоимость, руб. с НДС	1 853 200 000			

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, т.к. все объекты-аналоги имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, т.к. условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, т.к. все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют сопоставимые с Объектом оценки условия
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, т.к. все объекты-аналоги экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 66). Среднее значение скидки на торг при продаже для высококлассных специализированных объектов складского назначения в Московском регионе составляет 10,93%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,93%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по местоположению – расположены на сопоставимой удаленности от МКАД, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 68)

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	25 149,0	12 588,0	13 460,6	13 630,9
Удельная цена	0,55	0,59	0,59	0,59
Корректировка, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на класс объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой производственно-складские комплексы класса А, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой производственно-складские комплексы, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерное обеспечение (коммуникации):** объект анализа и все объекты-аналоги оснащены всеми необходимыми инженерными коммуникациями, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие ж/д ветки:** Объект оценки и все объекты-аналоги ж/д тупиком не обеспечены, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на передаваемые права на земельный участок:** земельные участки в составе Объекта оценки и всех объектов-аналогов передаются на праве собственности, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие ГПМ:** у Объекта оценки и всех объектов-аналогов ГПМ отсутствуют, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на рабочую высоту потолка:** у Объекта оценки и всех объектов-аналогов рабочая высота потолка совпадает, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состав административно-бытовых площадей:** в состав объектов-аналогов входят производственно-складские помещения и административно-офисные. Корректировка была основана на статистических рыночных данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 69)

▶ Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса составляет коэффициент 1,60

▶ Зная процент административно-офисных площадей в каждом производственно-складском комплексе, выбранном в качестве аналога, можно рассчитать стоимость 1 кв. м производственно-складских и административно-офисных площадей в комплексе. Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$Ц_{\text{пр.ск.}} = \frac{Ц_{\text{компл.}}}{d_{\text{пр.ск.}} + d_{\text{админ.}} * K}$$

где:

- Ц_{пр.ск.от.} – цена 1 кв. м производственно-складских помещений отапливаемых, руб.
- Ц_{компл.} – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.
- d пр.ск.от. – доля производственно-складских помещений отапливаемых в комплексе
- d админ. – доля административно-офисных помещений в комплексе
- K – отношение удельной цены/ставки аренды объекта административно-офисного к удельной цене аренды такого же объекта производственно-складского

▶ Стоимость 1 кв. м таких помещений получается путем умножения стоимости производственно-складских на соответствующий коэффициент. Расчет данной корректировки приведен в таблице «Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом»

▶ **Корректировка на состав складских отапливаемых площадей:** в состав объекта анализа и всех объектов-аналогов не входят неотапливаемые помещения, следовательно применение корректировки не требуется

▶ **Корректировка на состав помещений, оборудованных холодильными камерами:** в состав Объекта оценки входят холодильные камеры, а у объектов-аналогов холодильные камеры отсутствуют, поэтому требуется применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 69)

▶ Отношение удельной цены основной части производственно-складского комплекса к удельной цене помещений холодильных камер составляет коэффициент 0,92

▶ Зная процент холодильных камер в производственно-складском комплексе, выбранном в качестве аналога, можно рассчитать стоимость 1 кв. м производственно-складских и административно-офисных площадей в комплексе. Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$Ц_{\text{пр.ск.}} = \frac{Ц_{\text{компл.}}}{d_{\text{пр.ск.}} + d_{\text{холод.}} * K}$$

где:

- Ц_{пр.ск.от.} – цена 1 кв. м производственно-складских помещений отапливаемых, руб.
- Ц_{компл.} – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.
- d пр.ск.от. – доля производственно-складских помещений отапливаемых в комплексе
- d холод. – доля административно-офисных помещений в комплексе
- K – отношение удельной цены/ставки аренды объекта административно-офисного к удельной цене аренды такого же объекта производственно-складского

▶ **Корректировка на состояние отделки:** отделка у Объекта-оценки и объектов-аналогов находится в сопоставимом рабочем состоянии, в связи с чем применение корректировки не требуется

▶ **Корректировка на площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Величина корректировки определялась в следующем порядке:

- Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле:

$$S' = S_{\text{з}} / S_{\text{зд}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

- Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: S'o – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м

S'ai – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-го аналога, кв. м/кв. м

- Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{\text{з}} / S_{\text{з}}$$

где C_з - стоимость 1 кв. м земельного участка

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3cccedb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 44 из 98

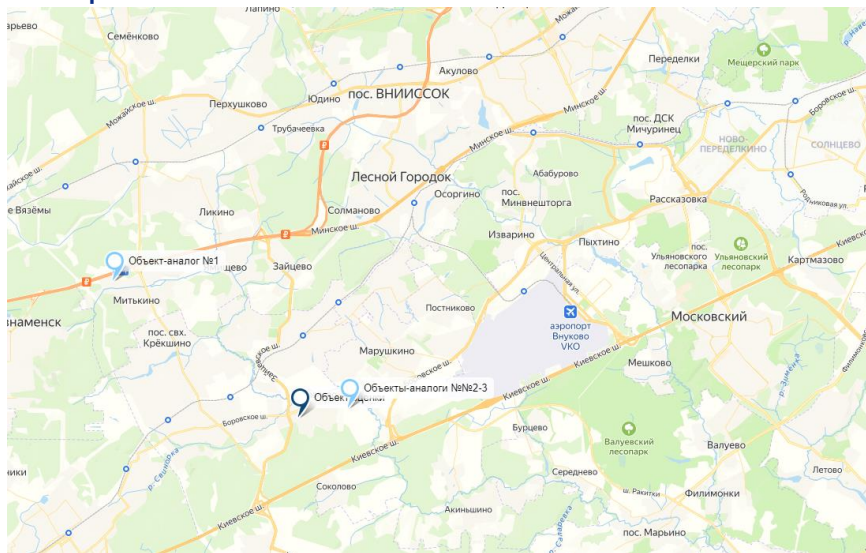


Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь зданий, кв. м	25 149,0	12 588,0	13 460,6	13 630,9
Площадь земельного участка, кв. м	38 972,0	15 905,0	14 847,0	18 215,0
Обеспеченность зданий земельным участком	1,55	1,26	1,10	1,34
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		0,29	0,45	0,21
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м	4 773			
Корректировка, руб./кв. м		1 366	2 132	1 018

Источники: Анализ Исполнителя



Схема расположения объекта анализа и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект анализа: Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапово, ПНК Парк Внуково

Объект-аналог №1: Московская обл., Одинцовский г/о, вблизи дер. Митькино

Объект-аналог №2: Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапово, Внуково II

Объект-аналог №3: Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапово, Внуково II

Определение справедливой стоимости доходным подходом

► В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Общие предположения по объекту

► Построение модели оценки основано на возможности использования помещений оцениваемого складского комплекса в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду

► Технические данные по оцениваемому объекту были предоставлены Заказчиком

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода

► В рамках доходного подхода арендная ставка для оцениваемых объектов оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов

► Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с объектом анализа объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 складских помещения

► Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м в год

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

► Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов для определения ставки аренды

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарاپово, РНК Парк Внуково	Московская обл., Одинцовский г/о, вблизи дер. Митькино	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапово, Внуково II	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапово, Внуково II
Общая площадь, кв. м	до 25 149	до 16 400	от 6 729,1	от 9 777
Класс объекта	A	B+	A	A
Тип объекта	складское помещение	складское помещение	складское помещение	складское помещение
Рабочая высота потолка, м	12	12	12	12
Наличие отопления	отапливаемое помещение	отапливаемое помещение	отапливаемое помещение	отапливаемое помещение
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Наличие железнодорожной ветки на участке	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Инженерно-техническое состояние	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком
Наличие ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	29.05.2024	29.05.2024	29.05.2024	29.05.2024
Условия аренды согласно оферте	с НДС, с ОР, без ЭР и к/у	с НДС, с ОР, без ЭР и к/у	с НДС, без ОР, без ЭР и к/у	с НДС, с ОР, без ЭР и к/у
Арендная плата, руб./кв. м/год с НДС		12 600	9 600	13 200
Контакты		7 910 482-46-37 Access Realty	7 (495) 545-41-58 Realty-Guide	7 (495) 532-96-38 Agent Smith
Источник		https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/300441380/	https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/6729_m2_lo_rcheskaya_nedvizhimost/sklad_9777_gisticheskiy_kompleks_vnukovo_ii_a_2453518487	https://www.avito.ru/kokoshkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9777_m_4048001099

Источники: Анализ Исполнителя

Принт-скрины сайтов-источников приведены далее

Расчет арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, без НДС		12 600	9 600	13 200
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		-	-	-
Условия финансирования	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		-	-	-
Особые условия	с НДС, с ОР, без ЭР и к/у	с НДС, с ОР, без ЭР и к/у	с НДС, без ОР, без ЭР и к/у	с НДС, с ОР, без ЭР и к/у
Корректировка на особые условия		-	1 980	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		12 600	11 580	13 200
Дата предложения	29.05.2024	29.05.2024	29.05.2024	29.05.2024
Корректировка, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		(10,08%)	(10,08%)	(10,08%)
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 330	10 413	11 869
Местоположение	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарاپово, ПНК Парк Внуково	Московская обл., Одинцовский г/о, вблизи дер. Митьино	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапаво, Внуково II	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапаво, Внуково II
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 330	10 413	11 869
Площадь объекта, кв. м	до 25 149	до 16 400	от 6 729,1	от 9 777
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 330	10 413	11 869
Тип объекта	складское помещение	складское помещение	складское помещение	складское помещение
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 330	10 413	11 869
Высота потолка, м	12	12	12	12
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 330	10 413	11 869
Класс объекта	A	B+	A	A
Корректировка, %		5,0%	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 896	10 413	11 869
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 896	10 413	11 869

Источники: Анализ Исполнителя

10 413
Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 48 из 98



Financial
Consulting
Group

Расчет арендной ставки (продолжение)					
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	
Наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	
Корректировка, %		-	-	-	
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 896	10 413	11 869	
Наличие ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	
Корректировка, %		-	-	-	
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 896	10 413	11 869	
Инженерно-техническое состояние	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	
Корректировка, %		-	-	-	
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 896	10 413	11 869	
Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %		15,1%	10,1%	10,1%	
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,250	0,375	0,375	
Арендная ставка складских отопляемых помещений, руб./кв. м/год с НДС		11 300			
Коэффициент перехода от стоимости складских помещений к стоимости административных помещений		1,60			
Арендная ставка административных помещений, руб./кв. м/год с НДС		18 100			
Коэффициент перехода от стоимости складских помещений к стоимости холодильных камер		1,09			
Арендная ставка холодильных камер, руб./кв. м/год с НДС		12 300			

Источник: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду					
Назначение площадей	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади *	Арендопригодная площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС **	ПВД, руб./год с НДС
Административные помещения	3 833,0	0,90	3 449,7	18 100	62 440 000
Производственно-складские помещения	11 222,0	0,94	10 548,7	11 300	119 200 000
Холодильные камеры	10 094,0	0,94	9 488,4	12 300	116 707 000
Итого	25 149,0		23 486,7		298 347 000

Источник: Анализ Исполнителя

* по данным компании СтатРиелт (по состоянию на 01.04.2024 г.)

** с учетом операционных расходов, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 49 из 98



Дополнительные комментарии к расчету арендных ставок

- ▶ После определения арендной ставки отапливаемых складских помещений определяются ставки для административных помещений. Корректирующие коэффициенты были основаны на статистических рыночных данных опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 69)
- ▶ Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса составляет коэффициент 1,60
- ▶ Отношение удельной арендной ставки холодильных камер к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса составляет коэффициент 1,09 (=1/0,92)

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, т.к. все объекты-аналоги имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, т.к. условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны – данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась с учетом операционных, с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Условия аренды объектов-аналогов №1 и №3 также приведены с учетом операционных, с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, ставка объекта-аналога №3 не включает операционные расходы, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 1 980 руб./кв. м/год с НДС (прим.: базовый расчет операционных расходов приведен далее по данным аналитиков рынка недвижимости – 1 650 руб./кв. м/год без НДС)
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, т.к. все объекты-аналоги экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений

- ▶ Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 66). Среднее значение скидки на торг при аренде для высококлассных специализированных объектов складского назначения в Московском регионе составляет 10,08%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,08%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по местоположения, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** Объект оценки представляет собой складское здание общей площадью 25 149,0 кв. м. Однако, при сдаче в аренду помещений возможно деление площадей разной квадратуры. Таким образом, возможны различные варианты площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги – складские помещения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на рабочую высота потолка:** у Объекта оценки и всех объектов-аналогов рабочая высота потолка ≈12 м, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на класс объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 представляют собой складские здания класса А, а объекта-аналог №1 – класса В+, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 66). Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 5%
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** отделка у Объекта оценки и всех объектов-аналогов находится в сопоставимом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие ж/д ветки:** Объект оценки и все объекты-аналоги ж/д тупиком не обеспечены, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие ГПМ:** у Объекта оценки и всех объектов-аналогов ГПМ отсутствуют, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется



Основные показатели складской недвижимости Московского региона по итогам 1 кв. 2024 г.

Источник	Вакансия, %	Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС	Ставка капитализации, %
Nikolliers	0,3%	-	11,25%
NF Group	0,5%	1 700	11,00%
CORE.XP	0,7%	-	10,50%
IBC	0,7%	1 450	11,63%
Ricci	0,3%	1 800	11,50%
Среднее значение	0,50%	1 650	11,18%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Потенциальный валовый доход, руб./год с НДС	298 347 000
Недозагрузка, %	0,5%
Действительный валовый доход, руб./год с НДС	296 855 000
Операционные расходы, руб./год с НДС	49 795 000
Чистый операционный доход, руб./год с НДС	247 060 000
Ставка капитализации, %	11,18%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	2 210 830 000

Источник: Анализ Исполнителя

Прогноз уровня недозагрузки

- ▶ Расчет уровня недозагрузки приведен в таблице слева и к расчету было принято значение на среднем уровне – 0,5%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались

Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам отнесены: налоговые платежи, расходы на страхование, управление, расходы на рекламу, резерв на замещение и пр.
- ▶ Расчет уровня операционных расходов приведен в таблице слева и к расчету было принято значение на среднем уровне – 1 980 руб./кв. м с НДС или 49 795 тыс./руб./год с НДС (=25 149 кв. м * 1 980 руб./кв. м с НДС)
- ▶ Полученное значение операционных расходов составляет 16,7% от ПДВ. По данным компании СтатРиелт (<https://statrielt.ru>) величина операционных расходов от ПДВ в составляет диапазон от 15% до 28%, среднее значение – 21%. Ввиду вышесказанного, полученное значение операционных расходов находится в рыночном диапазоне

Расчет ставки капитализации

- ▶ Расчет уровня ставки капитализации приведен в таблице слева и к расчету было принято значение на среднем уровне – 11,18%

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **2 210 830 000 руб. с НДС**

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 51 из 98

Financial

Consulting
Group



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	30
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	53
Приложения	54



Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Согласование результатов расчета справедливой стоимости			
Подход к оценке	Стоимость, руб. с НДС	Вес	Итого
Доходный подход	2 210 830 000	0,5	
Сравнительный подход	1 853 200 000	0,5	
Затратный подход	не применялся	-	-
Итого, руб. с НДС			2 032 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости					
Объект	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
здание	25 149,0	77:18:0170802:2	842 713 817,16	1 663 000 000	1 385 833 333
здание	14,5	77:18:0170802:1	969 704,03	1 900 000	1 583 333
земельный участок	38 972	50:26:0170802:70	186 005 951,32	367 100 000	367 100 000
Итого, руб.			1 029 689 472,51	2 032 000 000	1 754 516 666

Источники: Анализ Исполнителя
Земельный участок НДС не облагается

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку доходный и сравнительный подходы учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Распределение итоговой справедливой стоимости по объектам, входящим в состав Объекта оценки произведена пропорционально кадастровой стоимости объектов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 29 мая 2024 г., составила:

2 032 000 000 (Два миллиарда тридцать два миллиона) руб. с НДС
или **1 754 516 666 (Один миллиард семьсот пятьдесят четыре миллиона пятьсот шестнадцать тысяч шестьсот шестьдесят шесть) руб. без НДС.**



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	30
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	
1. Полисы страхования ответственности	55
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	56
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	57
4. Фотографии Объекта оценки	58
5. Информация из сети Интернет	65
6. Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	76



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 ноября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "ЭФ СИ ДЖИ" 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис 1/15т ИНН 7701810486 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2	

Договор (Правильный/Прооценочный) - 0991R/776/0000150/22
 Исполнитель: Милушова Виктория Павловна, эл. почта: MilushovaVP@alfastah.ru, тел. +7 (495) 788-05-99 бок. 2069

ПОЛИС №0991R/776/40862/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / описка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00

3ccfd6b-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 55 из 98

Financial

Consulting

Group





119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 772901001

№ 1339 от 12.03.2024

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи»** о том, что **Ситников Артем Дмитриевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
034640-1	09.12.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	09.12.2022-09.12.2025		
016846-1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019-29.03.2022		

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» марта 2024.

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

В АВАНГАРДЕ ОЦЕНКИ

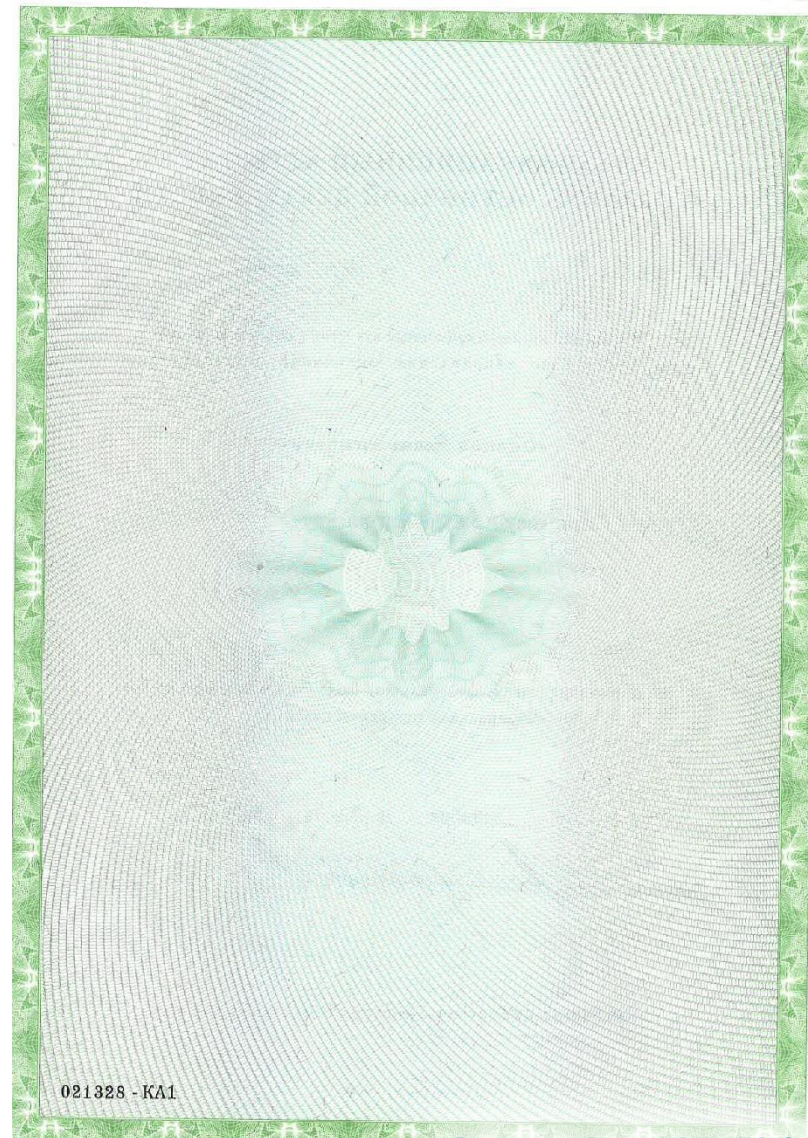


Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 56 из 98

Financial Consulting Group





Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 57 из 98

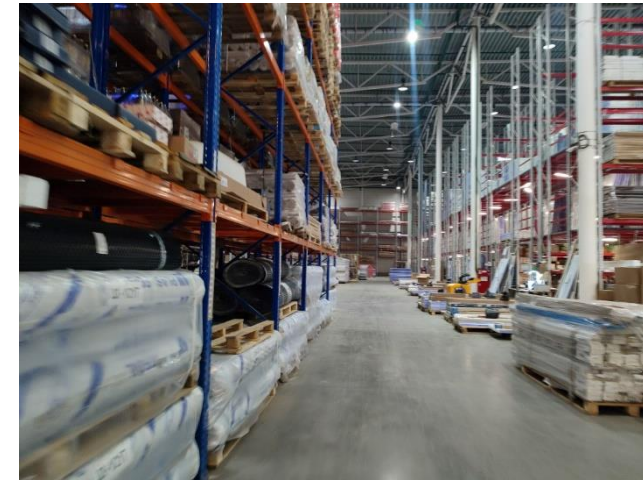
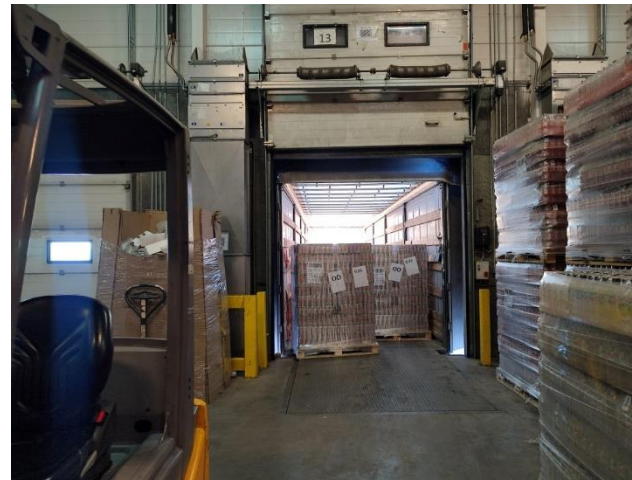






Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 59 из 98





Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 60 из 98





ВЫСОКОКЛАССНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

К классу «А» относятся современные складские здания (а также помещения, расположенные в таких зданиях), обладающие необходимым набором технических средств и систем, таких как антипылевое покрытие полов, системы пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения, системы вентиляции, кондиционирования и отопления, аварийные системы электропитания, системы видеонаблюдения, охранная сигнализация и т.д. Склад класса «А» должен обладать удобным подъездом (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали) и площадкой достаточно просторной для маневрирования большегрузных автопоездов, иметь высоту от 8 метров и выше для беспрепятственного размещения многоуровневых стеллажей***

Под складом класса «В» подразумевается одно- или многоэтажное капитальное здание современной постройки (либо после реконструкции) с высотой потолков от 4,5 м (а также помещения, расположенные в таких зданиях), бетонными либо асфальтными полами (допускается отсутствие антипылевого покрытия), оборудованное противопожарной системой, пандусом для разгрузки, охраняемой территорией и необходимыми телекоммуникациями (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали). Складские объекты класса «В» обладают техническим оснащением, ненамного уступающим классу «А»***

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А» отнесены к классу «А», «В+» и «В» отнесены к классу «В»)

** в исключительных случаях к высококлассным объектам можно так же отнести современные производственные и производственно-складские объекты, если индивидуальные технические характеристики таковых объектов будут соответствовать требованиям, предъявляемым к специализированным складским объектам классов «А» и «В», в абсолютном большинстве случаев производственные и производственно-складские объекты следует относить к низкоклассной индустриальной недвижимости

*** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>

1. Скидка на торг (торговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,93	7,51	14,87
Складские объекты класса «В»	10,52	7,21	14,15

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,08	6,11	13,78
Складские объекты класса «В»	9,57	6,03	13,24

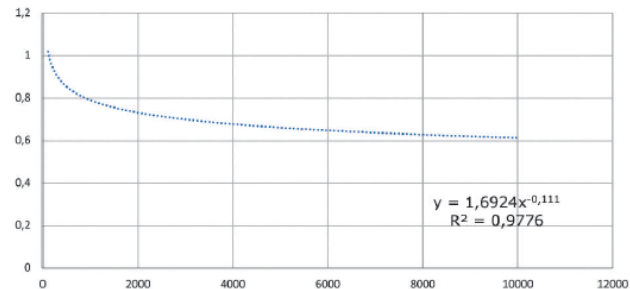
2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий складского назначения к удельной цене / арендной ставке земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений складского назначения при прочих равных условиях	1,11	1,05	1,17

3. Классификация объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке складского объекта класса «В»	1,10	1,05	1,16

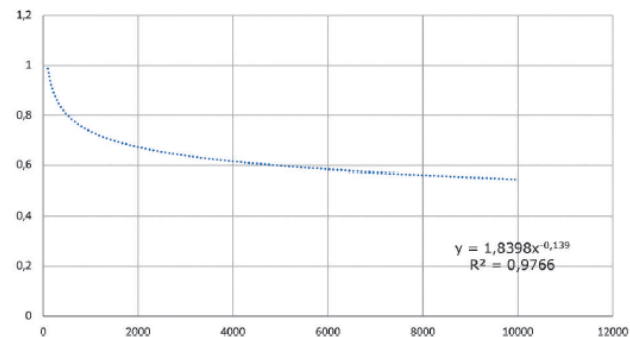
Зависимость коэффициента от площади



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	<100	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,68	1,79	1,92
	100-250	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52	1,63	1,75
	250-500	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39	1,48	1,59
	500-1000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,46
	1000-1500	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,34
	1500-2000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,16	1,24
	2000-5000	0,60	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14
	5000-10000	0,56	0,61	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07
	10000>	0,52	0,57	0,63	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от площади



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости



6. Материал стен

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного, бетонного складского объекта	1,02	0,96	1,08

7. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке объекта, не обеспеченного ГПМ	1,05	1,03	1,07

8. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных помещений складского объекта к удельной цене / арендной ставке помещений холодильных камер в составе складского объекта	0,92	0,86	0,96

9. Рабочая высота потолка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта с рабочей высотой потолков более 8 м к удельной цене / арендной ставке складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5-8 м	1,10	1,05	1,15

10. Наличие железнодорожной ветки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке складского комплекса без железнодорожной ветки	1,08	1,04	1,12

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	1,24	1,95

12. Недогрузка

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,05	6,80	13,68
Складские объекты класса «В»	10,20	7,04	12,80

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,44	7,20	12,73
Складские объекты класса «В»	9,42	6,87	12,11



Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 08.04.2024 г.\)](#)

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площадки лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K_{\text{корид.}} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{общ.}} - S_{\text{вспомог.}}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади ($K_{\text{арендопригодн.}}$). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{арендопригодн.}} / S_{\text{общ.}} = 1 / K_{\text{корид.}}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: 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.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2024 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,10	1,17	1,14	0,84	0,91	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,01	1,10	1,06	0,89	0,99	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,13	1,09	0,87	0,96	0,92

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3444-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2024-goda>


Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 64 из 98






Financial
Consulting
Group




Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода


← Excel
🔒 www.cian.ru
Продажа склад 12588м² ул. Придорожная, с4, Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Шарاپово деревня м. Саларьево - база ЦИАН, объявление 29882...













Площадь
12 588 м²




Этаж
1 из 1



Выс. потолков
12.0 м.




Помещение
Свободно





Отчёт о привлекательности объекта


Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса


Что входит в PDF-отчёт


 Охват населения


 Пешеходный трафик


 Автомобильный трафик

 Средний бюджет семьи по району

 Арендные ставки рядом

 Точки притяжения

 Конкуренты в радиусе 1 км

 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р 500 Р

Посмотреть пример отчёта


981 864 000 Р ❤


[Следить за изменением цены](#)


Цена за метр 78 000 Р

Налог НДС включен: 163 644 000 Р

+7 915 325-59-77

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам




АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ПСН-Риэлти

+ Суперагент

На Циан
7 лет

Объектов в работе
539



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Арт. 37925998 К продаже предлагается корпус площадью 12 588 м2 Из них: площадь по полу : 10 028 м2 Мезонин склада: 1 782 м.2, АБК : 778 м2, . Пол - антипыль. Высота потолка -12 метров. Доковые ворота 1(одни) на - 700 кв.м., нагрузка на пол 9т/кв.м. Автоматизированная система пожаротушения. Пожарная сигнализация. Все центральные коммуникации. Электрические мощности по запросу. Удобное расположение, видео наблюдение, охрана, офисы. Удобный заезд для еврофуры.

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00

3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 65 из 98

Financial

Consulting

Group




Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода









← Excel ⓘ ↻
www.avito.ru
13461 м2 Логистический комплекс "Внуково II" А в Апрелевке | Продажа коммерческой недвижимости в Апрелевке | Авито
🔍 90% 🗨️ пересказать ⚙️ 📄 📁









Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение





13461 м2 Логистический комплекс "Внуково II" А

♥️ Добавить в избранное
⚙️ Сравнить
📌 Добавить заметку



1 049 926 800 ₽

78 000 ₽ за м²

8 958 488-72-14

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?


Когда можно посмотреть?

"Риэлти Гайд" Realty-Guide


Компания

На Авито с мая 2013 🏆

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца



Только на Авито

Недвижимость не нашлась на других сервисах

>

О помещении

Общая площадь: 13460,6 м²	Отделка: чистовая
Этаж: 1	Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00

3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 66 из 98

Financial

Consulting

Group

66

© 2024 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

← Excel ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru 13461 м2 Логистический комплекс "Внуково II" А в Апрелевке | Продажа коммерческой недвижимости в Апрелевке | Авито 90% 🔔 пересказать ⚙️ 📄 📌

🏠 Пешая доступность 🏠 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

1 049 926 800 ₪ ▾
78 000 ₪ за м²

8 958 488-72-14

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Расположение

Москва, Боровское ш., 17
р-н Марушкинское [Показать карту ▾](#)

Описание

Логистический комплекс «Внуково II» класса А
Площадь - 13 460,6 м2
Стоимость за 1 м2 - 78 000 р., включая НДС
Стоимость площади - 1 049 926 800 р., включая НДС
Система налогообложения - НДС
Готовность - готово к въезду
Этаж - 1
Статус - свободен
Высота потолков, h - 12,00м

Характеристики здания
Адрес - Боровское ш., 19 км, вблизи дер. Шарাপово, Московская область, Наро-Фоминский район
Класс - А
Площадь здания - 250 000 м2
Полезная площадь - 250 000 м2
Этажность - 4
Год постройки - 2016
Безопасность - Охрана, Контрольно-пропускной пункт, Сигнализация

Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

О здании


Тип здания: другой Парковка: нет
Класс здания: А

№ 2356972445 - 13 мая в 07:34 - 145 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Здравствуйте! ➤

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
Компания
На Авито с мая 2013 🏆
[Реквизиты проверены](#)

 Подписаться на продавца

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00

3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 67 из 98

Financial

Consulting

Group



Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

www.avito.ru 13631 м2 Логистический комплекс "Внуково II" А в Апрелевке | Продажа коммерческой недвижимости в Апрелевке | Авито

Главная > > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

13631 м2 Логистический комплекс "Внуково II" А

1 144 995 600 ₽ ^
за м² 84 000 ₽

8 958 488-72-14

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
Компания
На Авито с мая 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Только на Авито
Недвижимость не нашлась на других сервисах

О помещении

Общая площадь: 13630.9 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00

3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 68 из 98

Financial

Consulting

Group



Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

← Excel
www.avito.ru
13631 м2 Логистический комплекс "Внуково II" А в Апрелевке | Продажа коммерческой недвижимости в Апрелевке | Авито
90%
пересказать

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

1 144 995 600 Р

84 000 Р за м²

8 958 488-72-14

Написать сообщение

Отвечает около часа

Расположение

Москва, Боровское ш., 17
р-н Марушкинское

[Показать карту](#)

Описание

Логистический комплекс «Внуково II» класса А

Площадь - 13 630,9 м2

Стоимость за 1 м2 - 84 000 р, включая НДС

Стоимость площади - 1 144 995 600 р, включая НДС

Система налогообложения - НДС

Готовность - готово к въезду

Этаж - 1

Статус - свободен

Высота потолков, h - 12.00м

Характеристики здания

Адрес - Боровское ш., 19 км, вблизи дер. Шарапово, Московская область, Наро-Фоминский район

Класс - А

Площадь здания - 250 000 м2

Полезная площадь - 250 000 м2

Этажность - 4

Год постройки - 2016

Безопасность - Охрана, Контрольно-пропускной пункт, Сигнализация

Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: нет

Класс здания: А

№ 2357086222 - 13 мая в 07:34 - 113 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00

3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0


Страница 69 из 98

Financial Consulting Group




Объект-аналог №1 в рамках доходного подхода


←
odintsovo.cian.ru
Сдам склад 16400м² проезд Либхерр, с2, Московская область, Одинцовский городской округ, Митькино деревня - база ЦИАН, объявление 300441380
🔍 90%




Площадь
16 400 м²




Этаж
1 из 1



Выс. потолков
12.0 м.



Помещение
Свободно



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 📄 Арендные ставки рядом
- 🚶 Пешеходный трафик
- 📍 Точки притяжения
- 🚗 Автомобильный трафик
- 🏠 Конкуренты в радиусе 1 км
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~

Посмотреть пример отчёта

id:4968.
Аренда. Складское помещение В+ класса, Одинцовский г.о., Минского шоссе.

25 км от МКАД.

Общая площадь: 16 400 кв.м. (с возможностью деления).

Арендная ставка: 12 600 кв.м в год включая НДС и операционные расходы.

Ворота докового типа: 15 шт;

Полы антипыль;

Высота потолка: 12 метров;

Эл.Мощность: по запросу;

Спринклерная система пожаротушения;

Огороженная охраняемая территория, доступ 24/7.

[Свернуть](#) ^

17 220 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 16 703 400

>

Цена за метр 12 600 ₽ в год

Налог НДС включен: 2 870 000 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены


+7 910 482-46-37

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать


🕒 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Access Realty

🌱 Суперагент




Отчёт о привлекательности
помещения и локации

Купить

🗨 Отзыв о сайте

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 71 из 98



© 2024 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

71

Объект-аналог №2 в рамках доходного подхода

6729 м2 Логистический комплекс "Внуково II" А в Апрелевке | Аренда коммерческой недвижимости в Апрелевке | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Голицыно

Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Складское помещение

6729 м2 Логистический комплекс "Внуково II" А

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

5 383 239 Р
в месяц ^
 60 870 \$ в месяц
 55 936 € в месяц

в месяц за м² 800 Р
 9 \$
 8 €

в год 64 598 868 Р
 730 446 \$
 671 238 €

в год за м² 9 600 Р
 108 \$
 99 €

Когда можно посмотреть?

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
 Компания
 На Авито с мая 2013
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 6729.05 м²
 Этаж: 1

Отделка: чистовая
 Тип аренды: прямая

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
 3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
 Страница 72 из 98



Объект-аналог №2 в рамках доходного подхода

← Excel
www.avito.ru
6729 м2 Логистический комплекс "Внуково II" А в Апрелевке | Аренда коммерческой недвижимости в Апрелевке | Авито
90% пересказать

📍 Проходимость объекта 📍 Возможные конкуренты
📍 Пешая доступность 📍 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

5 383 239 Р
в месяц ^
 60 870 \$ в месяц
 55 936 € в месяц

в месяц за м² 800 Р
 9 \$
 8 €

в год 64 598 868 Р
 730 446 \$
 671 238 €

в год за м² 9 600 Р
 108 \$
 99 €

Когда можно посмотреть?

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
 Компания
 На Авито с мая 2013 🏆
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Расположение

Москва, Боровское ш., 17
 р-н Марушкинское [Показать карту](#)

Описание

Логистический комплекс «Внуково II» класса А
Площадь - 6 729,1 м2
Арендная ставка - 9 600 р. за м2 в год включая НДС
Стоимость площади в месяц - 5 383 240,0 р. включая НДС
Система налогообложения - НДС
Готовность - готово к въезду
Этаж - 1
Статус - свободен

Характеристики здания
Адрес - Боровское ш., 19 км, вблизи дер. Шарাপово, Московская область, Наро-Фоминский район
Класс - А
Площадь здания - 250 000 м2
Полезная площадь - 250 000 м2
Этажность - 4
Год постройки - 2016
Безопасность - Охрана, Контрольно-пропускной пункт, Сигнализация

Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

О здании

Тип здания: другой Парковка: нет
 Класс здания: А

№ 2453518487 - вчера в 13:15 · 306 просмотров (+1 сегодня)
[Пожаловаться](#)

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00

3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 73 из 98

Financial

Consulting

Group



Объект-аналог №3 в рамках доходного подхода

← Excel ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru Склад, 9777 м² в Кокошкино | Аренда коммерческой недвижимости в Кокошкино | Авито

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Складское помещение

Склад, 9777 м²

♥ Добавить в избранное ⚙ Сравнить 📌 Добавить заметку

10 754 700 ₽
в месяц ^

в месяц за м² 1 100 ₽
в год 129 056 400 ₽
в год за м² 13 200 ₽

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Agent Smith недвижимость
Компания
На Авито с декабря 2023
Завершено 668 объявлений
[Реквизиты проверены](#)

1228 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Ирина

Только на Авито
Недвижимость не нашлась на других сервисах ➔

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 9777 м²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Платежи включены: эксплуатационные
Высота потолков: 12 м	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🏠 Проходимость объекта	🏠 Возможные конкуренты
🏠 Пешая доступность	🏠 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть полные отчёты](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 74 из 98

Объект-аналог №3 в рамках доходного подхода

← Excel
🔒 www.avito.ru
Склад, 9777 м² в Кокошкино | Аренда коммерческой недвижимости в Кокошкино | Авито
📑 90%

🔒 Решая доступность

👤 кто живет и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, Новомосковский административный округ, поселение Марушкинское, д. Шарапово, Придорожная ул., с4 р-н Марушкинское [Показать карту](#)

Описание

Сдаётся в аренду сухой склад в складском комплексе. Готовность к въезду - III квартал 2024 года. Площадь - 9 777 квадратных метров. Имеется отличная транспортная доступность, расстояние до МКАД составляет 20 км, есть выезд на Киевское и Боровское шоссе. Рядом расположен международный аэропорт "Внуково".

Технические характеристики склада:

- Рабочая высота потолков: 12-14 метров.
- Шаг колонн: 12 x 24 метра.
- Количество доков: 1 на 750 квадратных метров.
- Вентиляция: принудительный приток, естественная вытяжка.
- Пожарная сигнализация имеется.
- Тип пола: с антипылевым покрытием.

Арендная ставка составляет 13 200 рублей за квадратный метр в год с учётом НДС и ОПЕХ.

ен

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

10 754 700 ₺
в месяц ^

в месяц за м² 1 100 ₺

в год 129 056 400 ₺

в год за м² 13 200 ₺

[Написать сообщение](#)

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Agent Smith недвижимость](#)

Компания
На Авито с декабря 2023
Завершено 668 объявлений

[Реквизиты проверены](#)

1228 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Ирина

№ 4048001099 · 16 мая в 18:41 · 10 просмотров (+1 сегодня)
[Пожаловаться](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00

3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 75 из 98

Financial

Consulting

Group



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/22)

Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:2

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2024, поступившего на рассмотрение 13.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.05.2024г. №			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:2	
Номер кадастрового квартала:		77:18:0170802	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.03.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 46:238:002:000331400:0001 11.01.2013 ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарипово, улица Придорожная, Дом 11, Строение 1	
Площадь, м2:		25149	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		4, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2013	
Год завершения строительства:		2013	
Кадастровая стоимость, руб:		842713817.16	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:26:0170802:70	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат:	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 76 из 98

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:2

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.05.2024г. №			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:2	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Внуково - 9", ИНН: 7715968219, ОГРН: 1137746557662
	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 77-77-17/125/2013-183 28.11.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		07.07.2023 12:02:40
	номер государственной регистрации:		77:18:0170802:2-77/051/2023-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.01.2023 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОЧАКОВСКАЯ ЛОГИСТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ", ИНН: 7729628325, ОГРН: 1097746074359
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, выдан 18.11.2022, дата государственной регистрации: 07.07.2023, номер государственной регистрации: 77:18:0170802:2-77/051/2023-10
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 77 из 98



Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:2

Лист 3

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
13.05.2024г. №	
Кадастровый номер:	77:18:0170802:2
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5.2	вид:
	Ипотека
	дата государственной регистрации:
	17.04.2017 17:51:39
	номер государственной регистрации:
	77:18:0170802:2-77/017/2017-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 04.04.2017 по 03.07.2017 с 04.04.2017 по 03.07.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:
	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии, № 00070017/60013200, выдан 04.04.2017
	Договор последующей ипотеки, № 00070017/60013202, выдан 04.04.2017
	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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:



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

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 78 из 98



Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:2

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.05.2024г. №			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:2	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	<p>Сертификат: Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 79 из 98



Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:2

Раздел 4 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.05.2024г. №			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:2	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
 3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
 Страница 80 из 98



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (6/22)

Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:1

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2024, поступившего на рассмотрение 13.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.05.2024г. №			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:1	
Номер кадастрового квартала:	77:18:0170802		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.03.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 46:238:002:00331400:0002 11.01.2013 ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, Дом 11, Строение 2		
Площадь, м2:	14.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2013		
Год завершения строительства:	2013		
Кадастровая стоимость, руб:	969704.03		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:26:0170802:70		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат:	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 81 из 98



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (7/22)

Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:1

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.05.2024г. №			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:1	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Внуково - 9", ИНН: 7715968219, ОГРН: 1137746557662
	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 77-77-17/125/2013-186 28.11.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		17.04.2017 17:54:48
	номер государственной регистрации:		77:18:0170802:1-77/017/2017-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.04.2017 по 03.07.2017 с 04.04.2017 по 03.07.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии, № 00070017/60013200, выдан 04.04.2017
			Договор последующей ипотеки, № 00070017/60013202, выдан 04.04.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 82 из 98



Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:1

Лист 3

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
13.05.2024г. №	
Кадастровый номер:	77:18:0170802:1
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
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:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00

3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 83 из 98

Financial

Consulting

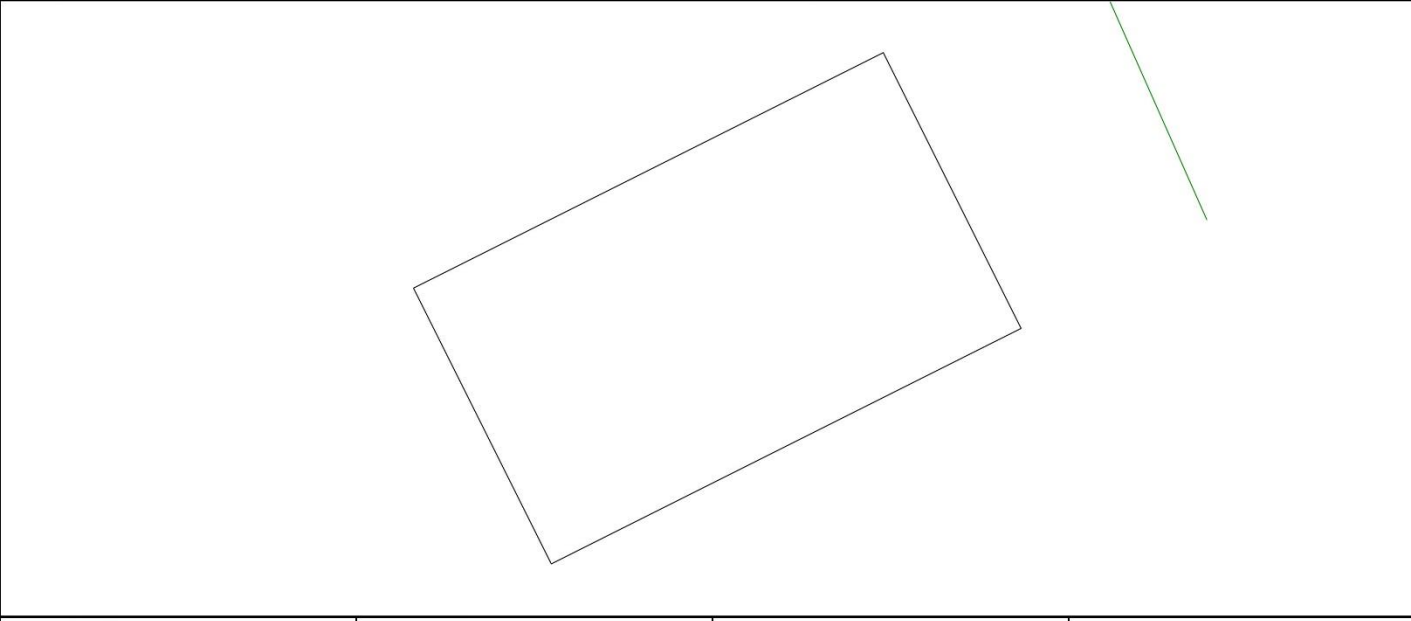
Group



Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:1

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.05.2024г. №			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:1	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:60	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 84 из 98



Выписка из ЕГРН на земельный участок 77:18:0170802:70

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2024, поступившего на рассмотрение 13.05.2024, 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.05.2024г. №			
Кадастровый номер:		50:26:0170802:70	
Номер кадастрового квартала:		77:18:0170802	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.03.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, земельный участок 11	
Площадь, м2:		38972 +/- 69	
Кадастровая стоимость, руб:		186005951.32	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		77:18:0170802:2, 77:18:0170802:1	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для размещения торгово-производственных и складских комплексов	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
 3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
 Страница 85 из 98



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (11/22)

Выписка из ЕГРН на земельный участок 77:18:0170802:70

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.05.2024г. №			
Кадастровый номер:		50:26:0170802:70	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Индустриальный парк "Внуково-3", ИНН: 5030071431, ОГРН: 1105030002967
	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	Сервитут (право) 77-77-17/053/2014-170 17.09.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Внуково - 9", ИНН: 7715968219, ОГРН: 1137746557662
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 77-77-17/125/2013-188 28.11.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	17.04.2017 17:48:21	
	номер государственной регистрации:	50:26:0170802:70-77/017/2017-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.04.2017 по 03.07.2017 с 04.04.2017 по 03.07.2027	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
полное наименование должности			

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
Страница 86 из 98



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (12/22)

Выписка из ЕГРН на земельный участок 77:18:0170802:70

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
13.05.2024г. №	
Кадастровый номер:	50:26:0170802:70
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии, № 00070017/60013200, выдан 04.04.2017
	Договор последующей ипотеки, № 00070017/60013202, выдан 04.04.2017
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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2 вид:	Сервитут
дата государственной регистрации:	17.09.2014 00:00:00
номер государственной регистрации:	77-77-17/053/2014-170
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.09.2014 с 17.09.2014 бессрочно
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Индустриальный парк "Внуково-3", ИНН: 5030071431, ОГРН: 1105030002967
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, выдан 13.12.2013
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00
 3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0
 Страница 87 из 98



Выписка из ЕГРН на земельный участок 77:18:0170802:70

Лист 4

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
13.05.2024г. №	
Кадастровый номер:	50:26:0170802:70
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
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:
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия

Передан через Диадок 31.05.2024 14:59 GMT+03:00

3ccfedfb-3ab8-46ce-992c-577c4786ebd0

Страница 88 из 98

Financial

Consulting

Group



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (15/22)

Технический паспорт

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

нежилое здание

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	
Район	
Муниципальное образование	Тип Наименование
Населенный пункт	Тип Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип Наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	<i>Б</i>
Иное описание местоположения	<i>г. Москва, п. Марушкинское, вблизи д. Шараново, складской корпус №9</i>

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>777:049-30448</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 21 апреля 2017 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта Южный филиал ГУП МО "МОБТИ" Серпуховский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы №4 Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО "МОБТИ" Агапова И.А.	
	М. П.		М. П.




2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	План этажа	6, 7, 8, 9
6	Экспликация к плану этажа	10, 11, 12
7	Сведения о правообладателях, подписи	13

Наим

Год з

Год в

Мате

Коли

Стро

Общ

Пло

Кад

расп

Бал

Инв

(для

Аг

Кс

Ип

Лп

Св

Ба

Пл

со

Ф

стр. 2



Технический паспорт

3. Общие сведения о здании

Наименование нежилое здание
 Год завершения строительства 2013
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен сэндвич-панели
 Количество надземных этажей 4 Количество подземных этажей ---
 Строительный объем 319306 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 25 149,0 кв.м
 Площадь застройки 21972,7 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Балансовая справка не предоставлена.
 Площадь здания определена в соответствии с требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения по Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 г. №90

стр. 3

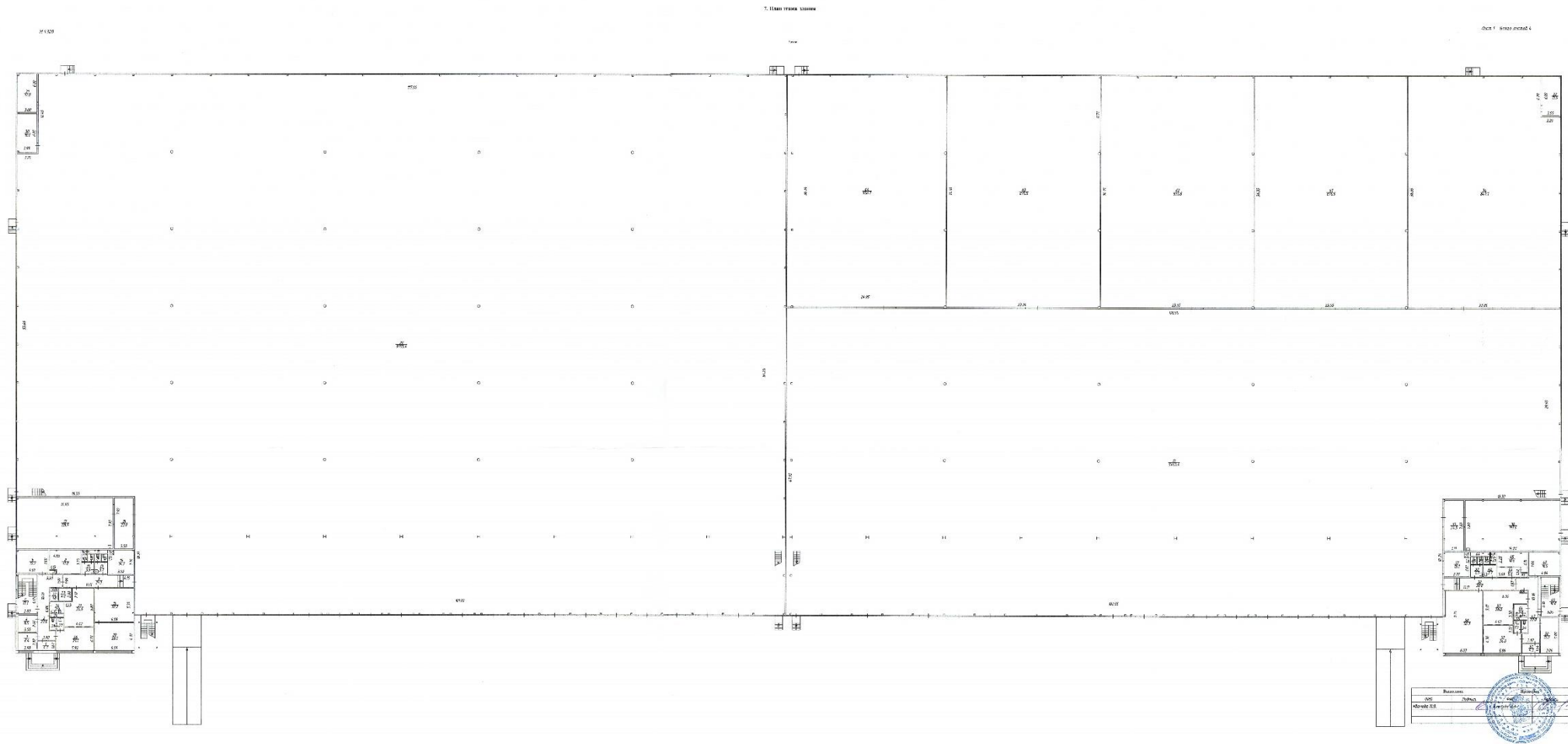
4. Состав объекта

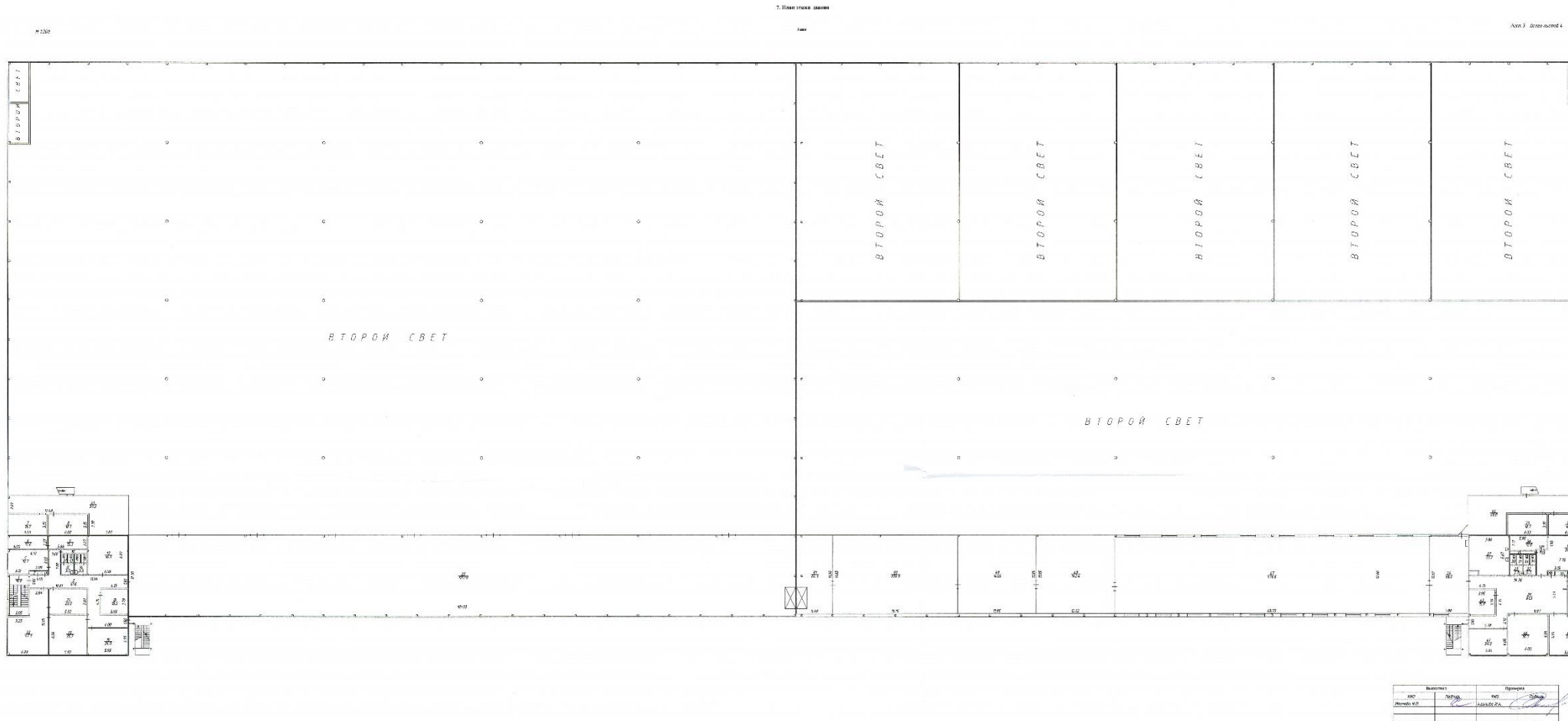
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 21 апреля 2017 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	нежилое здание	2013		

стр. 4



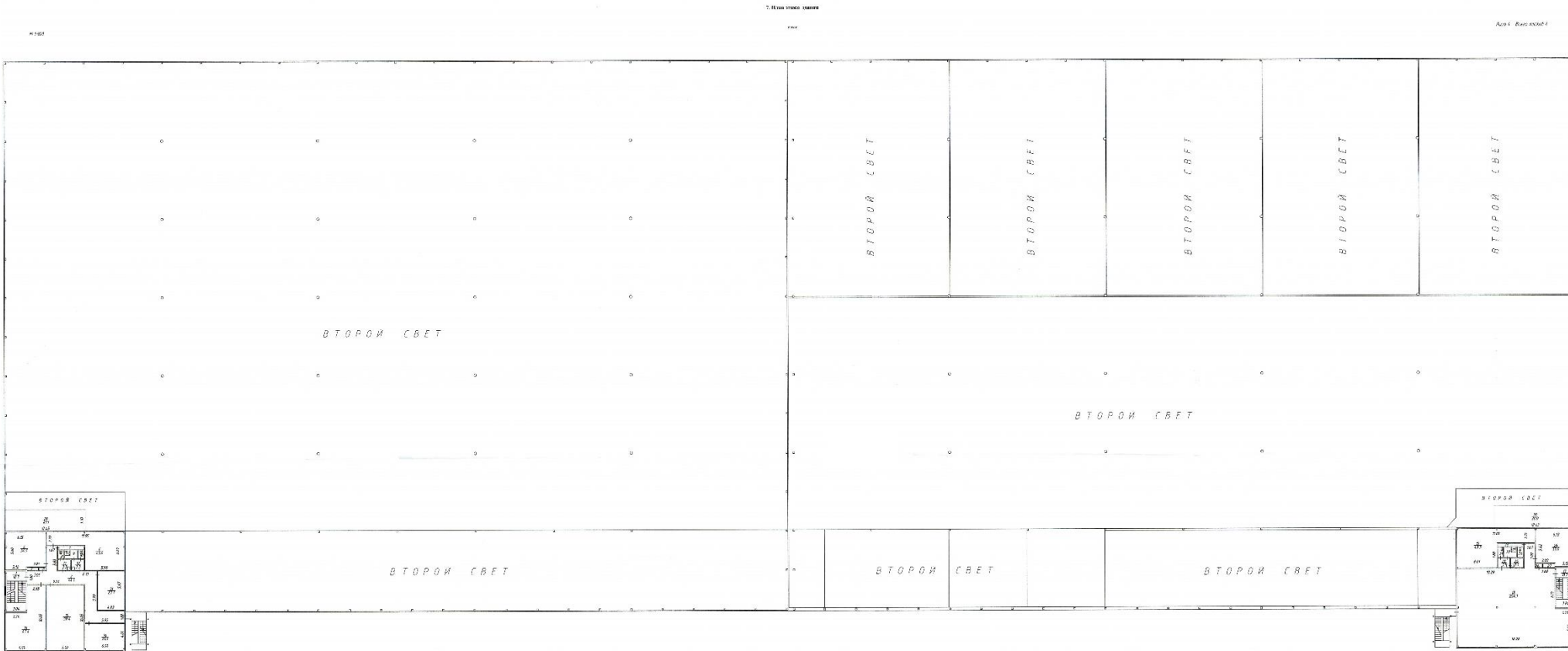
Технический паспорт





Выполнил		Проверил	
И.О.	Подпись	И.О.	Подпись
Михайлов А.В.		Александров А.А.	





Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (21/22)

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1		1	тамбур	4,7	3,30	
Б			2	вестибюль	23,6		
Б			3	пост охраны	8,4		
Б			4	менеджерская	8,0		
Б			5	лестничная клетка	17,1		
Б			6	бойлерная	17,7		
Б			7	ниж ниша	0,5		
Б			8	помещ.аомотра	17,8		
Б			9	коридор	21,3		
Б			10	санузел	3,6		
Б			10а	санузел	1,7		
Б			11	ниж. ниша	1,5		
Б			12	туалет	1,1		
Б			13	санузел	3,7		
Б			14	туалет	1,1		
Б			15	туалет	1,1		
Б			16	пом уборочной техники	14,7		
Б			17	аккумуляторная	118,9		
Б			18	тамбур	23,8		
Б			19	рабочая комн.комплектвшиков	32,2		
Б			20	менеджерская	28,1		
Б			21	пом.операторов	24,6		
Б			22	тамбур	1,8		
Б			22а	ниж ниша	0,4		
Б			23	малая операторская	4,0		
Б			24	универсальный санузел	3,9		
Б			25	ниж.ниша	1,0		
Б			26	пом клиентов	21,1		
Б			27	санузел	2,0		
Б			28	туалет	1,7		
Б			29	складское помещ.	9755,4	14,40	
Б			30	венткамера	18,0	3,30	
Б			31	венткамера	17,9		
Б			32	складское помещ.	5463,4	14,40	
Б			33	венткамера	17,9	3,30	
Б			34	камера 5	847,1	14,40	
Б			35	тамбур	24,5		
Б			36	аккумуляторная	117,6	3,30	
Б			37	помещ уборочной техники	15,1		
Б			38	коридор	20,8		
Б			39	санузел	3,7		
Б			40	туалет	1,1		
Б			41	туалет	1,1		
Б			42	санузел	3,7		
Б			42а	санузел	1,7		
Б			43	туалет	1,1		
Б			44	ниж ниша	1,4		
Б			45	касса	10,5		
Б			46	ниж ниша	0,5		
Б			47	вестибюль	22,0		
Б			48	бойлерная	18,0		
Б			49	лестничная клетка	18,8		
Б			50	пост охраны	17,7		
Б			51	тамбур	4,3		
Б			52	помещ клиентов	24,0		
Б			53	санузел	2,0		
Б			54	туалет	1,7		
Б			55	ниж ниша	1,0		
Б			56	санузел	3,8		
Б			57	помещ операторов	28,0		
Б			58	рабочая комната комплектовщиков	36,3		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1		59	коридор	5,6	3,30	
Б			60	ниж ниша	0,4		
Б			61	камера 4	870,6	14,40	
Б			62	камера 3	870,6		
Б			63	камера 2	870,5		
Б			64	камера	906,7		
Б	2		1	лестничная клетка	18,7	3,30	
Б			2	коридор	36,4		
Б			3	ниж ниша	0,9		
Б			4	ниж ниша	0,5		
Б			5	гардеробная	25,8		
Б			6	душевая	1,6		
Б			7	ниж ниша	1,9		
Б			8	туалет	1,4		
Б			9	туалет	1,4		
Б			10	туалет	1,4		
Б			11	гардеробная	18,2		
Б			12	санузел	3,1		
Б			13	туалет	1,4		
Б			14	туалет	1,4		
Б			15	гардеробная	48,8		
Б			16	душевая	7,0		
Б			17	рабочая комната	24,2		
Б			18	рабочая комната	12,8		
Б			19	рабочая комната	12,0		
Б			20	санузел	1,8		
Б			21	санузел	1,7		
Б			22	рабочая комната	37,5		
Б			23	ниж ниша	1,0		
Б			24	санузел	1,8		
Б			25	санузел	1,7		
Б			26	кладовая спецодежды	4,0		
Б			27	лестничная клетка	18,8		
Б			28	коридор	41,1		
Б			29	кладовая уборочного инвентаря	7,4		
Б			30	кладовая спецодежды	14,1		
Б			31	помещ приема пищи	80,2		
Б			32	рабочая комната	22,8		
Б			33	гардеробная	51,0		
Б			34	душевая	7,0		
Б			35	санузел	3,1		
Б			36	туалет	1,4		
Б			37	туалет	1,4		
Б			38	ниж ниша	1,9		
Б			39	санузел	3,1		
Б			40	туалет	1,4		
Б			41	туалет	1,4		
Б			42	гардеробная	25,8		
Б			43	душевая	1,6		
Б			44	ниж ниша	0,5		
Б			45	ниж ниша	1,0		
Б	3		1	лестничная клетка	18,8	3,30	
Б			2	коридор	51,6		
Б			3	ниж ниша	1,0		
Б			4	ниж ниша	0,5		
Б			5	рабочая комната	19,7		
Б			6	переговорная	13,6		
Б			7	венкамера	18,7		
Б			8	венкамера	18,7		
Б			9	комната приема пищи	13,3		
Б			10	ниж ниша	1,0		
Б			11	санузел	3,3		
Б			12	туалет	1,1		
Б			13	туалет	1,1		
Б			14	санузел	3,3		
Б			15	туалет	1,1		
Б			16	туалет	1,1		
Б			17	переговорная	36,9		
Б			18	серверная	15,0		
Б			19	кабинет	24,0		
Б			20	рабочая комната	35,7		
Б			21	переговорная	23,0		
Б			22	рабочая комната	47,3		



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (22/22)

Технический паспорт

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	3		23	антресоль	1253,7	3,30	
Б			24	антресоль	68,0		
Б			25	венкамера	18,7		
Б			26	венкамера	18,7		
Б			27	столовая	33,2		
Б			28	коридор	81,3		
Б			29	санузел	3,3		
Б			30	туалет	1,1		
Б			31	туалет	1,1		
Б			32	санузел	3,3		
Б			33	туалет	1,1		
Б			34	туалет	1,1		
Б			35	ниж ниша	1,0		
Б			36	подсобное помещ	12,0		
Б			37	рабочая комната	39,3		
Б			38	ниж ниша	0,5		
Б			39	ниж ниша	1,0		
Б			40	кабинет	33,1		
Б			41	кабинет	24,0		
Б			42	серверная	15,0		
Б			43	лестничная клетка	18,7		
Б			44	технич площадка	57,3		
Б			45	технич площадка	69,0		
Б			46	совещательная	36,5		
Б			47	офис	576,6		
Б			48	архив	142,4		
Б			49	склад	141,6		
Б			50	раздевалка	226,9		
Б			51	антресоль	64,3		
Б	4		1	лестничная клетка	18,7	3,30	
Б			2	коридор	44,1		
Б			3	ниж ниша	1,0		
Б			4	ниж ниша	0,5		
Б			5	рабочая комната	34,5		
Б			6	венкамера	49,4		
Б			7	ниж ниша	2,0		
Б			8	туалет	1,1		
Б			9	кладовая	2,3		
Б			10	туалет	1,1		
Б			11	санузел	3,3		
Б			12	санузел	3,3		
Б			13	переговорная	23,7		
Б			14	рабочая комната	23,9		
Б			15	рабочая комната	59,4		
Б			16	рабочая комната	47,4		
Б			17	лестничная клетка	18,7		
Б			18	помещ открытых офисов	204,1		
Б			19	венкамера	49,3		
Б			20	санузел	3,1		
Б			21	туалет	1,2		
Б			22	кладовая	2,5		
Б			23	ниж ниша	2,0		
Б			24	туалет	1,2		
Б			25	санузел	3,1		
Б			26	ниж ниша	0,5		
Б			27	ниж ниша	1,0		
Б			28	рабочая комната	33,4		
Б			29	технич площадка	41,1		
Б			30	технич площадка	39,9		
Б			0	переговорщи	127,9		
<i>Всего:</i>					25149,0		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО Внуково-9	собственность	Договор купли-продажи от 02.07.2013 г. Свидетельство о гос. регистрации права №77-77-17/125/2013-183 от 28.11.2013 г.	1





Технический паспорт

Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.
Шенцова Т.В., Иванова Ю.В.		Иванова И.А.	





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	31.05.2024 14:59 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	31.05.2024 15:05 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа