

29 ноября 2024 г.

Отчет об оценке №20241129-1

**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 Шарاپово, улица Придорожная, д. 11,
по состоянию на 29 ноября 2024 г.



Конфиденциально

29 ноября 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 №2 от 18 ноября 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 ноября 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 ноября 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	1 726 000 000	1 438 333 333
здание	14,5	77:18:0170802:1	2 000 000	1 666 667
земельный участок	38 972	50:26:0170802:70	381 000 000	381 000 000
Итого, руб.			2 109 000 000	1 821 000 000

Источники: Анализ Исполнителя
Земельный участок НДС не облагается

С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

Ваши контактные лица:

Калимеев Вадим

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 707 9710

VKalimeev@fcg-partners.com

Колоколов Алексей

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 747 67 05

AKolokolov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

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



	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. 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
- ▶ 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. 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

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



Цель оценки	▶ 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»
Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 29 ноября 2024 г.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
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 ноября 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
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 передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью
Специальные допущения	▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют



Специальные допущения

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

Иные существенные допущения (продолжение)

- ▶ 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
- ▶ 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



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

- ▶ 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
- ▶ 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 рыночной 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 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



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



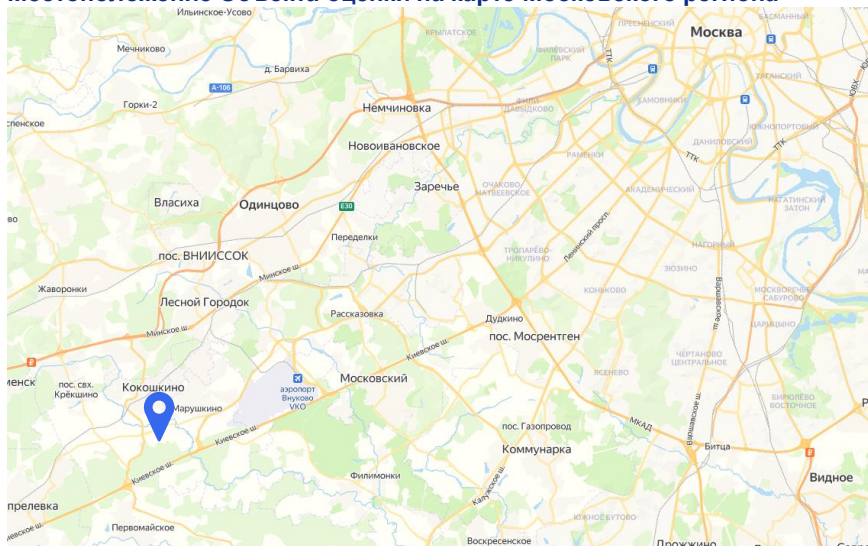
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №05122023/99 от 05.12.2023 г. и Задание на оценку №2 от 18 ноября 2024 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20241129-1 от 29 ноября 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. 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
Дата оценки	▶ 29 ноября 2024 г.
Дата осмотра	▶ 21 ноября 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	▶ 2 000 600 000 руб. с НДС
Результат затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат доходного подхода к оценке	▶ 2 217 300 000 руб. с НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 2 109 000 000 (Два миллиарда сто девять миллионов) 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

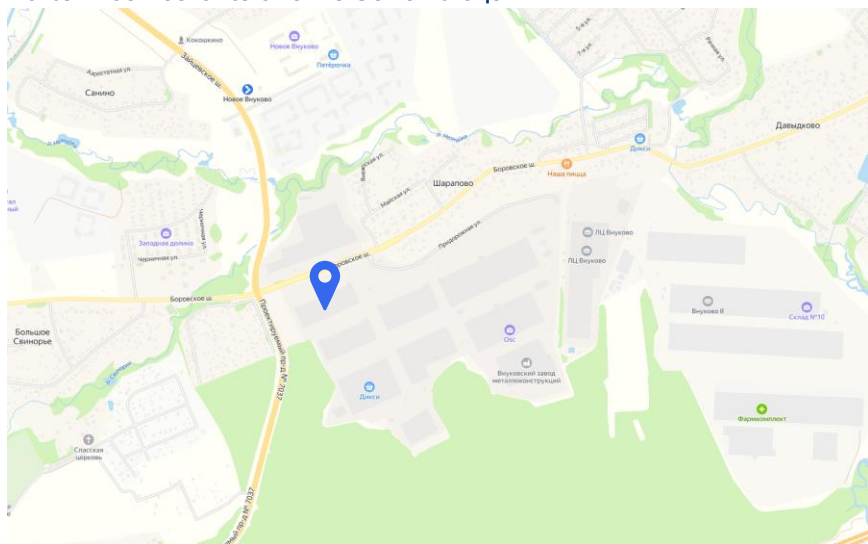


Местоположение Объекта оценки на карте Московского региона



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 09.07.2024 г.
- ▶ Технический паспорт на здание по состоянию на 21.04.2017 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/4)

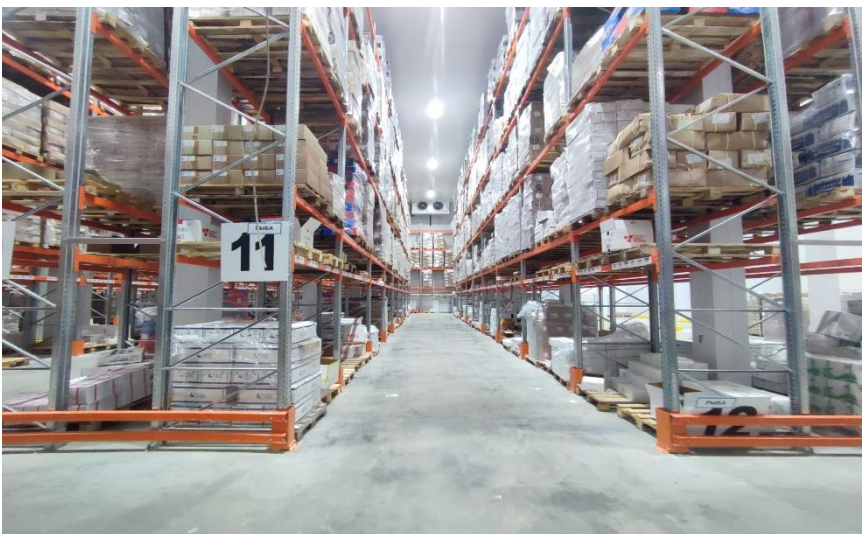
Описание Объекта оценки

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	21 316,0
Площадь неотапливаемых	-
Площадь отапливаемых	21 316,0
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	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Складская коллекция" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа Капитал"
Вид права	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 09.07.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Остаточная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	842 713 817,16

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
 c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
 Страница 16 из 102



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	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Складская коллекция" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа Капитал"
Вид права	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 09.07.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Первоначальная стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость по состоянию на Дату оценки, руб.	нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	969 704,03

Источник: Анализ Исполнителя

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	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Складская коллекция" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа Капитал"
Вид права	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 09.07.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, сервитут
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	186 005 951,32

Источник: Анализ Исполнителя

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%	7,3%	4,5%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,3%	18,0%	12,5%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	11,5%	17,2%	10,4%	7,6%

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 г. рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г
- В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню 2023 г. на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 г. объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г. По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.
- В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 г. грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г

- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учетом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.
- Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. оборот увеличился на +7,8% г/г.
- Объем платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учетом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. прирост составил +3,5% г/г.
- Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню 2023 г. на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 г. оборот вырос на +8,4% г/г.
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее
- В сентябре 2024 г. рост потребительских цен с поправкой на сезонность замедлился. 13 Прирост цен в этом месяце составил 9,8% в годовом выражении, что на 2,3% меньше, чем в августе (12,1%)
- На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвертый месяц подряд находился на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) оставались высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а ее размер 83 629 руб.
- Рост реальных денежных доходов по итогам 3 кв. 2024 г. составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 г. рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 г. внесли оплата труда наемных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г)

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00

c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04

Страница 21 из 102

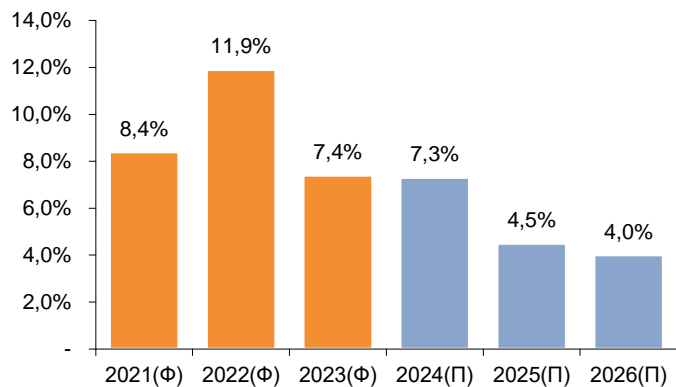
Financial

Consulting

Group

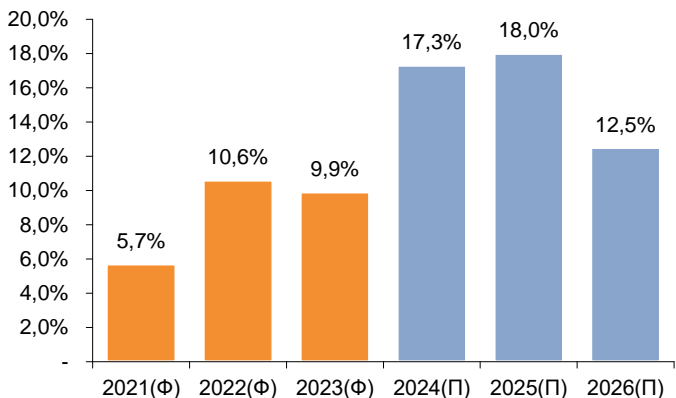


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: Минэкономразвития 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

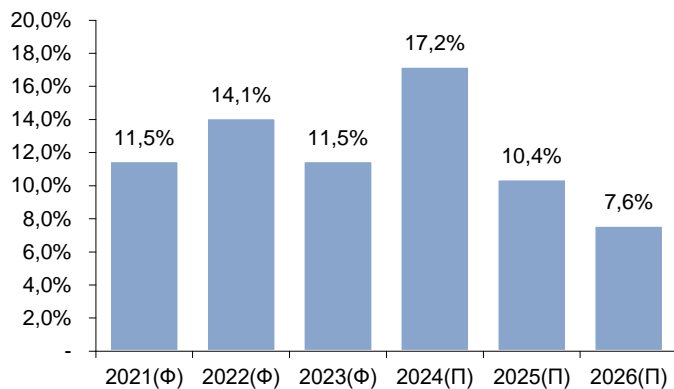
- ▶ В сентябре 2024 г. потребительские цены выросли на 0,48% (в августе — на 0,20%). С сезонной корректировкой в годовом выражении прирост цен в сентябре составил 9,8% (в августе — 7,5%, в 2 квартале 2024 г. — 8,7%, в 1 квартале 2024 года — 5,9%). Годовая инфляция сократилась до 8,63%, для базового ИПЦ годовой прирост снизился менее существенно — до 8,26%
- ▶ В сентябре инфляционное давление оставалось высоким. Месячный рост цен ускорился по сравнению с августом. Вклад волатильных компонентов в прирост потребительских цен увеличился. Показатели устойчивого роста цен также возросли к предыдущему месяцу. Устойчивое инфляционное давление складывается несколько ниже, чем в 2 квартале, но все еще заметно выше, чем оно было в 1 квартале 2024 года. Для того чтобы инфляция поступательно снижалась к целевому темпу 4%, необходим более сдержанный рост спроса и соответствующая жесткость денежно-кредитных условий
- ▶ Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 г. до 17,3% годовых, на 2025 год до 18% годовых, на 2026 г. до 12,5% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых

Платежный баланс

- ▶ По прогнозам аналитиков в 2025 и 2026 гг. дефицит консолидированного бюджета сократится до 1,0% ВВП
- ▶ По итогам января – сентября 2024 г. профицит счета текущих операций вырос до 58,1 млрд долл. США (44,2 млрд долл. США годом ранее). Основным фактором стало увеличение профицита торгового баланса при схожем с прошлогодним вкладом других компонентов текущего счета.
- ▶ В сентябре 2024 г. профицит баланса внешней торговли РФ по итогам января - сентября 2024 г. увеличился на 12,6 млрд долл. США по сравнению с показателем за аналогичный период 2023 г. и составил 102,8 млрд долл. США
- ▶ Иностранные активы (исключая резервные активы) увеличились на 4,6 млрд долл. США (на 8,9 млрд долларов США месяцем ранее) преимущественно за счет прочих инвестиций, в том числе связанных с увеличением лагов в расчетах по внешнеэкономической деятельности
- ▶ Внешние обязательства сократились на 0,5 млрд долл. США после роста на 3,6 млрд долл. США месяцем ранее: сказались снижение задолженности по прочим инвестициям и по суверенным ценным бумагам;

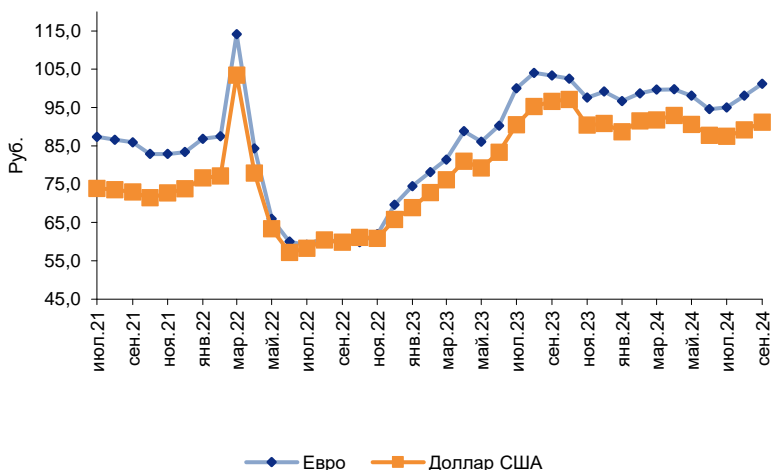


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ По данным Росстата, в сентябре 2024 г. безработица в России составила 2,4% (показатель соответствует историческому минимуму за весь период наблюдений с 1991 г.)
- ▶ По итогам 2024 г. ожидается сохранение тренда на рост доходов. Реальные располагаемые денежные доходы ожидаются на уровне 7,1 % (в 2023 году рост на 5,8%)
- ▶ В 2025–2027 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 г. в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 рубля
- ▶ По прогнозам ЦБ РФ, численность занятого населения к 2027 году возрастет до 74,4 млн человек (в 2024 г. – 74,0 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 2,6 % от рабочей силы

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в сентябре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 2,2% по номинальному курсу, в то время как в августе ослабление рубля составило 1,9% относительно июля. Средний номинальный курс доллара в сентябре равнялся 91,13 руб. (против 89,16 руб. в августе), средний курс с начала года — 90,12 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в сентябре ослаб на 3,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 101,23 руб. (против 98,08 руб. в августе). Средний курс за 2024 г. – 92,97 руб. за евро
- ▶ На среднесрочном горизонте в прогноз развития российской экономики по базовому сценарию Минэкономразвития РФ заложено постепенное ослабление российской валюты (до 103,2 руб. за долл. США в 2027 г.) в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля
- ▶ По состоянию на 31 сентября 2024 г. курс доллара составил 92,7126 руб./долл., а курс евро – 103,4694 руб./евро

По оценке Минэкономразвития России, за 9 месяцев 2024 г. рост ВВП составил 4,0% в годовом выражении. По итогам 2024 г. ожидается рост ВВП на 3,9 % (в 2023 г. – на 3,6 процента). Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, обрабатывающая промышленность. В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 г. темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 г.). С 2026 г. инфляция выйдет на целевой уровень 4,0 процента

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
Страница 23 из 102



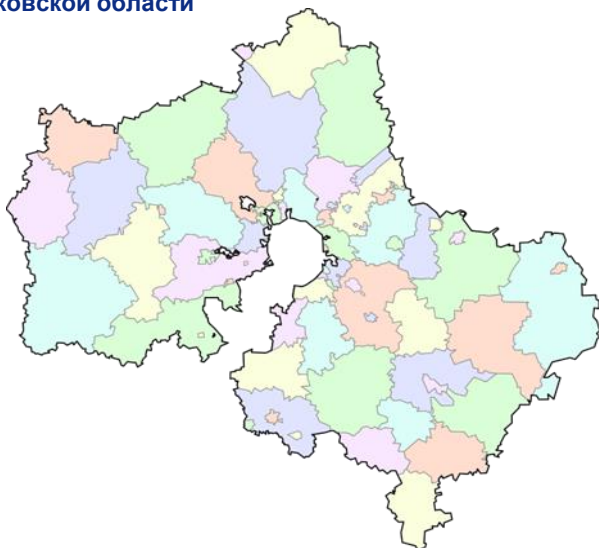
Краткая характеристика региона (1/2)

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: 8 651 260 чел. на 2024 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 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
- ▶ 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	3 кв. 2024
Общий объем предложения, тыс. кв. м	21 862	23 303	25 098
Объем ввода, тыс. кв. м	1 675	1 441	452
Общий объем спроса, тыс. кв. м	1 352	3 283	2 200
Доля вакантных помещений, %	2,9	0,4	0,8
Ставка аренды, руб./кв. м/год *	5 800	8 425	11 065

Источник: Nikoliers

* без учета операционных расходов и НДС

Анализ рынка складской недвижимости Московского региона

Основные тенденции

- ▶ По данным компании Nikoliers, текущая экономическая и рыночная конъюнктура поддерживает рост ставок аренды на рынке складской недвижимости России. За 3 кв. 2024 г. объем качественного складского предложения Московского региона увеличился на 293 тыс. кв. м
- ▶ Ужесточение макроэкономического климата в стране привело к осложнениям в процессе строительства складских объектов. Таким образом, часть складских проектов, изначально запланированных к вводу в эксплуатацию в 2024 г., была перенесена на 2025 г. Ожидаемый уровень совокупного нового предложения за 2025 г. останется на рекордном для рынка значении — 5,3 млн кв. м
- ▶ Маркетплейсы продолжают процесс экспансии на региональном рынке страны. За 3 кв. 2024 г. было куплено и арендовано более 1,5 млн кв. м, что является рекордным объемом для аналогичных периодов рассматриваемого рынка. Недостаток качественных свободных складских помещений, удовлетворяющих требованиям маркетплейсов, привел к тому, что 75% от всего объема спроса за 3 кв. 2024 г. пришлось на BTS-сделки
- ▶ Рынок складской недвижимости Московского региона продолжает испытывать ощутимую нехватку качественных свободных помещений, что, вкупе с сохранением высокой деловой активности, ужесточает дисбаланс спроса и предложения. Доля вакантных площадей по всей России остается на отметке ниже 1%

Предложение

- ▶ За 3 кв. 2024 г. в Московском регионе, Санкт-Петербурге, Ленинградской области, а также других регионах России было введено в эксплуатацию более 2,3 млн кв. м качественных складских помещений, преобладающая часть которых (44%) приходится именно на региональный рынок страны
- ▶ По итогам 2024 г. в Московском регионе ожидается рекордный объем ввода — 1 095 тыс. кв. м, из которых 53% приходится на проекты спекулятивного формата, которые были практически полностью законтрактованы еще на этапе строительства
- ▶ По итогам 3 кв. 2024 г. общий объем предложения качественных складских площадей в Московском регионе составил 25 098 тыс. кв. м. Совокупно за 2024 г. объем ввода прогнозируется на уровне 1 928 тыс. кв. м. По прогнозам аналитиков Nikoliers, на конец 2024 г. суммарный объем качественного готового предложения может перешагнуть отметку в 25 млн кв. м

Спрос

- ▶ По данным компании Nikoliers, за первые 3 кв. 2024 г. общий объем сделок аренды и продажи составил более 4,1 млн кв. м, тем самым практически повторив рекордное значение 2023 г. (4,2 млн кв. м). Дефицит качественных свободных площадей практически на всех рынках ведет к росту доли сделок в формате build-to-suit (56% от совокупного объема реализованного спроса с начала 2024 г.)
- ▶ Объем спроса на рынке складской недвижимости Москвы с начала 2024 г. составил более 2,2 млн кв. м, половина из которых приходится на сделки формата BTS. В распределении объема реализованного спроса за 2024 г. по бизнес-отраслям более половины приходится на сегмент онлайн-ритейла (55%), доля производства составляет 14%, на логистику приходится 12%

Вакантность

- ▶ По данным компании Nikoliers, доля свободных площадей в Москве по итогам 3 кв. 2024 г. достигла отметки 0,8%, что в абсолютном выражении составляет 194 тыс. кв. м. Наиболее острый дефицит вакантных площадей наблюдается в восточных направлениях Московского региона, где доля вакантных площадей варьируется в пределах 0,0–0,4%
- ▶ Увеличение уровня вакантности на западном направлении Московского региона обусловлено высвобождением крупного объема площадей в складском комплексе класса А на довольно большой удаленности от МКАД
- ▶ Ограниченное свободное предложение и нехватка блоков большого размера обострили интерес к строящимся высококачественным помещениям, ставка в которых превышает показатель введенных в эксплуатацию объектов класса А на 10% и уже находится выше отметки в 12 тыс. руб./кв. м/год



Ставки аренды

- ▶ По данным компании Nikoliers, по итогам 3 кв. 2024 г. базовая средневзвешенная ставка аренды на готовые складские помещения на рынке складской недвижимости Московского региона составила 11 065 руб./кв. м/год, показав рост по сравнению с предыдущим кварталом на 7,2%
- ▶ В пределах 10 км. от МКАД средневзвешенная ставка аренды на складские помещения класса А может достигать 19 тыс. руб./кв. м./год, что выше средней арендной ставки на офисные помещения класса А за пределами МКАД
- ▶ Традиционно расстояние от МКАД и арендная ставка находятся в обратной зависимости друг от друга. Тем не менее даже на расстоянии свыше 60 км. от МКАД ставка аренды превышает значения, зафиксированные по итогам 2023 г., когда общий средневзвешенный показатель составлял 8 425 руб./кв. м/год

Тенденции и прогнозы

Максимальный объем инвестиций в складской сегмент

- ▶ По данным компании Nikoliers, за 3 кв. 2024 г. инвестиции в складской сегмент составили 116 млрд руб., что является историческим максимумом для сегмента за всю историю рынка капиталов и превышает сумму вложений в этот сегмент за весь 2023 г. практически в 2 раза. За последние 10 лет сделки стоимостью более 1 млрд руб. в складском сегменте составляли в среднем 3 шт. за квартал, в 3 кв. 2024 г. зафиксировано рекордное количество таких сделок — 14 шт.
- ▶ Причиной достижения рекордного количества сделок в складском сегменте является активизация ЗПИФов и околобанковских структур, которые, помимо готовых объектов, стали приобретать и строящиеся комплексы, которые уже законтрактрованы на долгосрочный период.

Тестирование новых подходов к индексации арендной ставки

- ▶ Девелоперы, сталкиваясь с быстрыми и непредсказуемыми изменениями на рынке и в экономике, тестируют внедрение новых подходов к индексации арендной ставки, реагируя на необходимость адаптации к волатильности рыночных условий, поскольку традиционные методы расчета аренды перестают быть достаточно надежными для защиты интересов девелоперов от непредвиденных экономических шоков
- ▶ Ряд компаний разрабатывают подход, согласно которому арендная плата и ее индексация рассчитывается исходя из значения ключевой ставки ЦБ РФ. Такой подход потенциально позволит девелоперу гибче реагировать на изменения в денежно-кредитной политике, что поможет лучше управлять финансовыми рисками и поддерживать конкурентоспособность проектов на рынке.

Новое строительство не переломит текущее состояние рынка

- ▶ По данным компании Nikoliers, проекты формата build-to-suit станут преобладающими в разрезе нового предложения в ближайшее время, ввиду отсутствия крупных вакантных блоков на рынке и ожидаемого сохранения ключевой ставки ЦБ на относительно высоком уровне. Объекты, строящиеся «под ключ», являются менее рискованными активами как для девелопера, так и для банков, обеспечивающих финансирование проектов
- ▶ По прогнозам аналитиков Nikoliers, новое спекулятивное строительство будет возводиться менее крупными очередями (до 70 тыс. кв. м), которые будут практически полностью законтрактрованы еще до момента ввода в эксплуатацию. Данная специфика рынка будет определять рост отложенного спроса и обострит дисбаланс спроса и предложения. До 2027 г. рынок останется на стороне арендодателя, клиентам, которым необходим относительно небольшой размер площади, с высоким грузооборотом и особыми условиями хранения товаров, будет труднее арендовать складское помещение, так как, ввиду широкого списка претендентов на вакантные лоты, предпочтение отдается арендаторам с менее специфичными запросами

Смещение преобладающего объема сделок аренды и продажи в регионы России

- ▶ По данным компании Nikoliers, онлайн-ритейлеры, после длительного процесса наращивания объемов складских мощностей в столице России и ряде городов-миллионников, постепенно перенаправляют исходящий от них спрос на остальные регионы России, анонсируя крупные BTS-проекты на наиболее востребованных для них территориях
- ▶ Сделки со стороны онлайн – ритейлеров отмечаются не только в городах с населением от миллиона человек, но и в менее крупных населенных пунктах

Склады повышенного спроса

- ▶ По данным NF Group, общий объем качественного предложения складских площадей в России достиг 47,1 млн кв. м, к концу 2024 г. этот показатель может превысить 50 млн кв. м. Из этого объема более половины площадей (53%) расположены в Московском регионе, 11% — в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, 36% — в других регионах страны
- ▶ Количество девелоперов, реализующих складские комплексы, остается ограниченным. В Москве в последние годы благодаря программе МПТ на складской рынок вышли многие застройщики жилья. По прогнозам CORE.XP, появление таких игроков, окажет позитивное явление, которое позволит реализовать часть спроса



	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 разумную оценку стоимости объекта 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

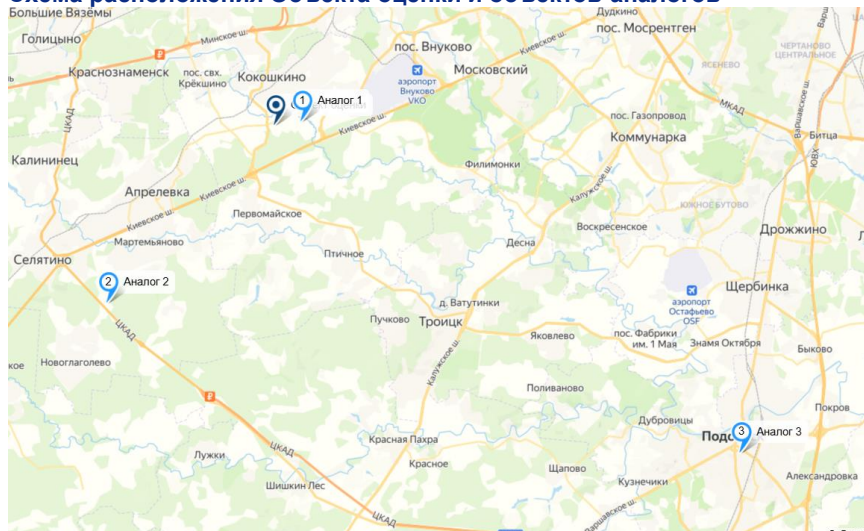
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному 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, ПНК Парк Внуково

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

Объект-аналог №2: Московская область, Наро-Фоминский г.о., д. Святино, с1/3

Объект-аналог №3: Московская область, Подольск, Комсомольская ул., 1

Определение справедливой 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 справедливой 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, РНК Парк Внуково	г. Москва, НАО, пос. Марушкинское, квартал 63, СК ИЛЦ Внуково 2	Московская обл., г. Наро-Фоминск, дер. Свитино, ул. Дачная, д. 39	Московская обл., Подольск, Комсомольская ул., 1
Общая площадь объекта, кв. м	25 149,0	13 630,9	32 488,0	6 200,0
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	-	-
Качество передаваемых прав на здание	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	общая долевая 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	18 687,0	59 787,0	8 000,0
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения	29.11.2024	29.11.2024	29.11.2024	29.11.2024
Цена предложения, руб./кв. м с НДС		84 000	84 000	100 000
Контакты		7 (495) 545-41-58 Realty-Guide	7 958 791-52-93	7 981 327-86-88
Источник*		https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/13631_m2_logisticheskij_kompleks_vnukovo_ii_a_2357086222	https://www.avito.ru/selyatino/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_32488_kv.m._klassa_a_2458989620	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/299783165/

Источник: Анализ Исполнителя
Принт-скрины сайтов-источник приведены далее

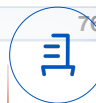
Определение справедливой стоимости сравнительным подходом				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м с НДС		84 000	84 000	100 000
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 000	84 000	100 000
Условия финансирования	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 000	84 000	100 000
Особые условия	отсутствуют	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 000	84 000	100 000
Дата предложения	29.11.2024	29.11.2024	29.11.2024	29.11.2024
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		84 000	84 000	100 000
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(10,93%)	(10,93%)	(10,93%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		74 819	74 819	89 070
Местоположение	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарاپово, ПНК Парк Внуково	г. Москва, НАО, пос. Марушкинское, квартал 63, СК ИЛЦ Внуково 2	Московская обл., г. Наро-Фоминск, дер. Свитино, ул. Дачная, д. 39	Московская обл., Подольск, Комсомольская ул., 1
Направление	Киевское ш.	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		74 819	74 819	89 070
Площадь объекта, кв. м	25 149,0	13 630,9	32 488,0	6 200,0
<i>Корректировка, %</i>		(7,0%)	3,0%	(14,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		69 581	77 063	76 600
Класс объекта	A	A	A	A
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		69 581	77 063	76 600
Тип объекта	складское здание	складское здание	складское здание	складское здание
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		69 581	77 063	76 600
Инженерное обеспечение (коммуникации)	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		69 581	77 063	76 600

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04

Страница 40 из 102

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		69 581	77 063	76 600
Инженерно-техническое состояние объектов	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		69 581	77 063	76 600
Передаваемые права на земельный участок	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		69 581	77 063	76 600
Наличие ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		69 581	77 063	76 600
Рабочая высота потолка	12	12	12	12
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		69 581	77 063	76 600
Структура площадей				
Административная площадь, кв. м	3 833,0	1 000	3 000	600
Площадь производственно-складских помещений, кв. м	21 316,0	12 631	29 488	5 600,0
Доля административных площадей	0,2	0,07	0,09	0,10
Доля производственно-складских площадей	0,8	0,93	0,91	0,90
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	1,06	1,06
<i>Корректировка, %</i>		5,0%	3,0%	3,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		73 061	79 375	78 898
Корректировка на соотношение площадей (отапливаемые/неотапливаемые)				
Площадь производственно-складских помещений отапливаемых, кв. м	21 316,0	12 631	29 488	5 600,0
Площадь производственно-складских помещений неотапливаемых, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		73 061		78 898

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00

c8f7c5233d084-4efa-b292-e6e57d874d04

Страница 41 из 102

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	21 316,0	12 630,9	29 488,0	5 600,0
В том числе площадь производственно-складских помещений, оборудованных холодильными камерами, кв. м	10 094,0	-	-	-
Доля производственно-складских помещений отапливаемых	0,68	1,00	1,00	1,00
Доля производственно-складских помещений, оборудованных холодильными камерами	0,32	-	-	-
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)	1,03	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка, %</i>		<i>3,0%</i>	<i>3,0%</i>	<i>3,0%</i>
Скорректированная стоимость после относительных корректировок, руб./кв. м		75 252	81 757	81 265
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		75 252	81 757	81 265
Площадь земельного участка, кв. м	38 972	18 687	59 787	8 000
Корректировка, руб./кв. м		853	-1 387	1 238
Скорректированная стоимость после абсолютных корректировок, руб.		76 105	80 369	82 503
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		<i>16,1%</i>	<i>10,9%</i>	<i>21,4%</i>
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,308	0,459	0,233
Удельная стоимость, руб./кв. м с НДС	79 550			
Справедливая стоимость, руб. с НДС	2 000 600 000			

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 расположены в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК. Таким образом, объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы по местоположению, 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	13 630,9	32 488,0	6 200,0
Удельная цена	0,55	0,59	0,53	0,64
Корректировка, %		-7,0%	3,0%	-14,0%

Источник: 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 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
с87c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04

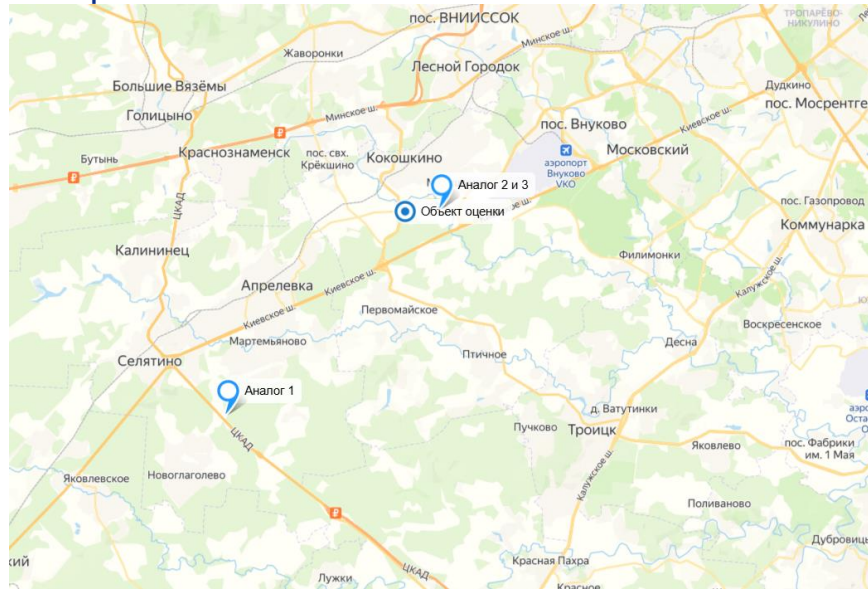
Страница 44 из 102



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	13 630,9	32 488,0	6 200,0
Площадь земельного участка, кв. м	38 972,0	18 687,0	59 787,0	8 000,0
Обеспеченность зданий земельным участком	1,55	1,37	1,84	1,29
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		0,18	-0,29	0,26
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м	4 773			
Корректировка, руб./кв. м		853	-1 387	1 238

Источник: Анализ Исполнителя

Схема расположения объекта анализа и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Наро-Фоминский городской округ, дер. Свитино, 120/ГЛФ

Объект-аналог №2: Москва, поселение Марушкинское, деревня Шарипово, Придорожная улица, с4

Объект-аналог №3: Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал, д61с36

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. Шарапово, РНК Парк Внуково	Московская обл., Наро-Фоминский городской округ, дер. Свитино, 120/ГЛФ	Москва, Москва, поселение Марушкинское, деревня Шарапово, Придорожная улица, с4	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал, дв1с36
Общая площадь, кв. м	до 25 149	от 4 111	от 9 777	от 7 000
Класс объекта	A	A	A	A
Тип объекта	складское помещение	складское помещение	складское помещение	складское помещение
Рабочая высота потолка, м	12	13	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	29.11.2024	29.11.2024	29.11.2024	29.11.2024
Условия аренды согласно оферте	с НДС, с ОП, без ЭР и к/у	с НДС, с ОП, без ЭР и к/у	с НДС, с ОП, без ЭР и к/у	с НДС, с ОП, без ЭР и к/у
Арендная плата, руб./кв. м/год с НДС		14 200	13 200	14 400
Контакты		7 985 025-50-88 Century 21 Street Realty	7 (495) 532-96-38 Agent Smith	7 962 365-24-92 Лидер
Источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/304945158/	https://www.avito.ru/kokoshkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9777_m_4048001099	https://www.cian.ru/rent/commercial/290317645/

Источник: Анализ Исполнителя
Принт-скрины сайтов-источник приведены далее

Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		14 200	13 200	14 400
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, с ОР, без ЭР и к/у	с НДС, с ОР, без ЭР и к/у
Корректировка на особые условия			-	
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		14 200	13 200	14 400
Дата предложения	29.11.2024	29.11.2024	29.11.2024	29.11.2024
Корректировка, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		(10,08%)	(10,08%)	(10,08%)
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		12 769	11 869	12 948
Местоположение	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапово, ПНК Парк Внуково	Московская обл., Наро-Фоминский городской округ, дер. Свитино, 120/ГЛФ	Москва, Москва, поселение Марушкинское, деревня Шарапово, Придорожная улица, с4	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал, дв1с36
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		12 769	11 869	12 948
Площадь объекта, кв. м	до 25 149	от 4 111	от 9 777	от 7 000
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		12 769	11 869	12 948
Тип объекта	складское помещение	складское помещение	складское помещение	складское помещение
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		12 769	11 869	12 948
Высота потолка, м	12	12,5	12	12
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		12 769	11 869	12 948
Класс объекта	A	A	A	A
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		12 769	11 869	12 948
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		12 769	11 869	12 948

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04

Страница 48 из 102

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		12 769	11 869	12 948
Наличие ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		12 769	11 869	12 948
Инженерно-техническое состояние	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		12 769	11 869	12 948
Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торге), %		10,1%	10,1%	10,1%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,333	0,333	0,333
Арендная ставка складских отопляемых помещений, руб./кв. м/год с НДС		12 500		
Коэффициент перехода от стоимости складских помещений к стоимости административных помещений		1,60		
Арендная ставка административных помещений, руб./кв. м/год с НДС		20 000		
Коэффициент перехода от стоимости складских помещений к стоимости холодильных камер		1,09		
Арендная ставка холодильных камер, руб./кв. м/год с НДС		13 600		

Источник: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовой 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	0,86	3 296,4	20 000	65 928 000
Производственно-складские помещения	11 222,0	0,94	10 548,7	12 500	131 859 000
Холодильные камеры	10 094,0	0,94	9 488,4	13 600	129 042 000
Итого	25 149,0		23 333,4		326 829 000

Источник: Анализ Исполнителя

* по данным компании СтатРиелт (по состоянию на 01.10.2024 г.)

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

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
Страница 49 из 102



Financial
Consulting
Group

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 также приведены с учетом операционных, с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, поэтому корректировка не применяется
- ▶ **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 расположены в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК. Таким образом, объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы по местоположению, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** Объект оценки представляет собой складское здание общей площадью 25 149,0 кв. м. Однако, при сдаче в аренду помещений возможны различные варианты площадей Объекта оценки, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов по площади. Проанализировав рынок Объекта оценки, Исполнитель пришел к выводу, что предложения на рынке производственно-складской недвижимости включают в себя возможность деления большой площади складского объекта на несколько более ликвидных площадей, в связи с чем Объект оценки может быть разбит на площади близкие к объектам-аналогам. Таким образом, корректировка на площадь 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:** данная корректировка не применялась, т.к. все объекты - аналоги имеют одинаковый класс объекта
- ▶ **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 удовлетворительном состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

Вперед через Диадок 29.10.2024 17:43 GMT+03:00

сbf7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04

Страница 50 из 102

Financial
Consulting
Group



Основные показатели складской недвижимости Московского региона по итогам 3 кв. 2024 г.			
Источник	Вакансия, %	Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС	Ставка капитализации, %
Nikolliers	0,8%	-	11,75%
NF Group	0,6%	1 950	12,00%
CORE.XP	0,8%	1 750	11,50%
IBC	1,2%	3 000	11,63%
Ricci	0,1%	2 000	11,50%
Среднее значение	0,7%	2 175	11,68%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости в рамках доходного подхода	
Показатель	Значение
Потенциальный валовый доход, руб./год с НДС	326 829 000
Недозагрузка, %	0,7%
Действительный валовый доход, руб./год с НДС	324 541 000
Операционные расходы, руб./год с НДС	65 677 000
Чистый операционный доход, руб./год с НДС	258 864 000
Ставка капитализации, %	11,68%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	2 217 300 000

Источник: Анализ Исполнителя

Прогноз уровня недозагрузки

- ▶ Расчет уровня недозагрузки приведен в таблице слева и к расчету было принято значение на среднем уровне – 0,7%

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 – 2 610 руб./кв. м с НДС или 65 677 тыс./руб./год с НДС (=25 164 кв. м * 2 610 руб./кв. м с НДС)
- ▶ Полученное значение операционных расходов составляет 21% от ПВД. По данным компании СтатРиелт (<https://statrielt.ru>) величина операционных расходов от ПВД в составляет диапазон от 6% до 28%, среднее значение – 17%. 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 – 11,68%

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ На основании фактов, предположений, результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **2 217 300 000 руб. с НДС**

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
Страница 51 из 102

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	2 217 300 000	0,5	
Сравнительный подход	2 000 600 000	0,5	
Затратный подход	не применялся	-	-
Итого, руб. с НДС			2 109 000 000

Источник: 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	1 726 000 000	1 438 333 333
здание	14,5	77:18:0170802:1	969 704,03	2 000 000	1 666 667
земельный участок	38 972	50:26:0170802:70	186 005 951,32	381 000 000	381 000 000
Итого, руб.			1 029 689 473	2 109 000 000	1 821 000 000

Источник: 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 ноября 2024 г., составила:




2 109 000 000 (Два миллиарда сто девять миллионов) руб. с НДС
или 1 821 000 000 (Один миллиард восемьсот двадцать один миллион) 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	



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 p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, п/с 301010181020000000593. БИК 04452593.	
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	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	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 по одной 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/Программный) - 0991R/776/0000150/22
 Исполнитель: Мухомова Виктория Павловна, эл. почта: MikhomovaV@alfastah.ru, тел. +7 (495) 788-05-99 доб. 2069

ПОЛИС №0991R/776/20487/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		20.10.2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20487/23, 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 p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, п/с 301010181020000000593. БИК 04452593.	
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 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одной 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 (бездействиями) 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 / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 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 23 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
 c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
 Страница 55 из 102





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

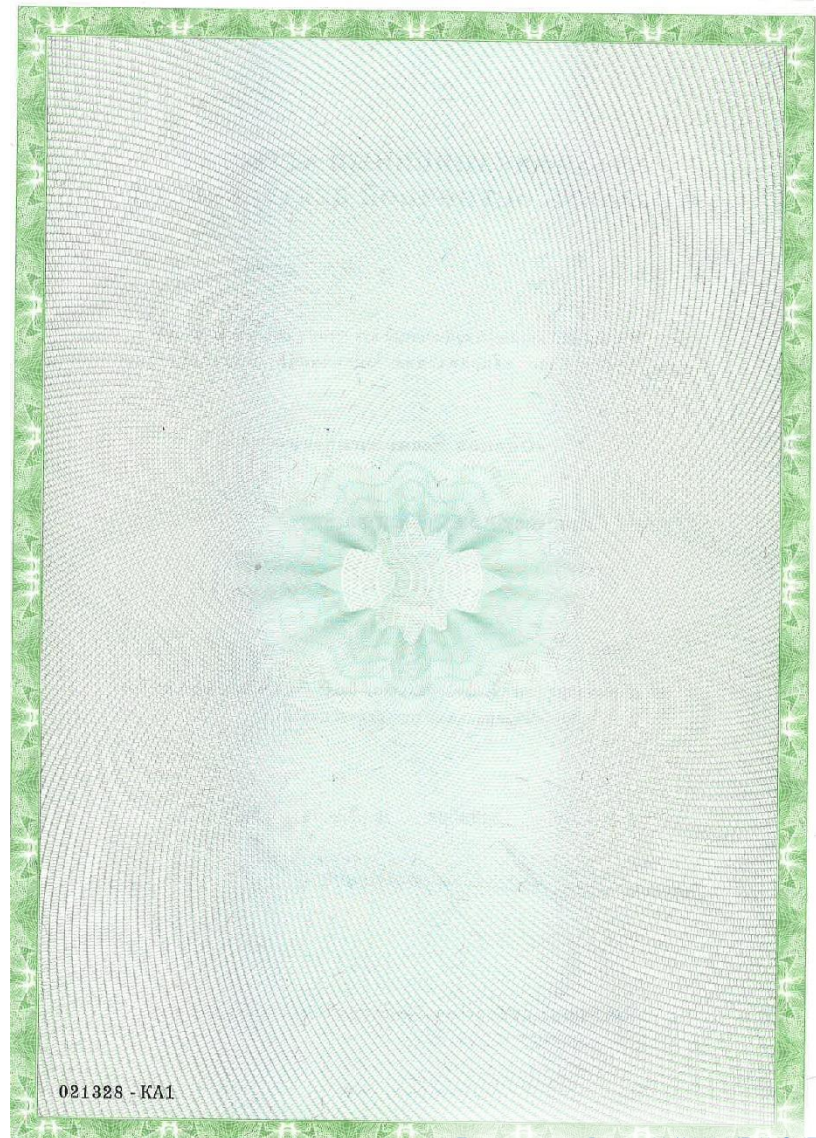


Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04

Страница 56 из 102

Financial Consulting Group



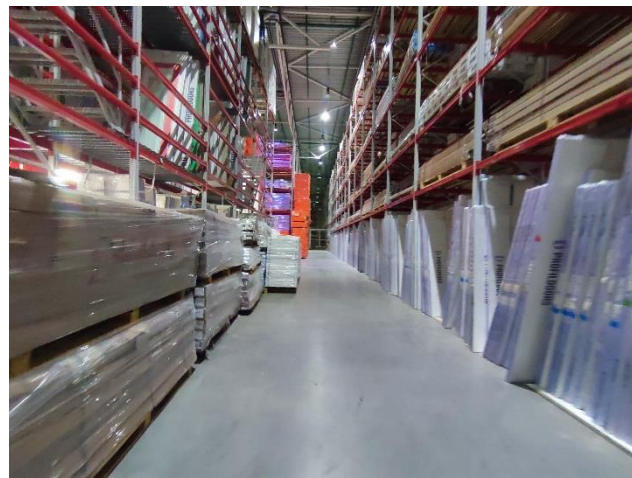
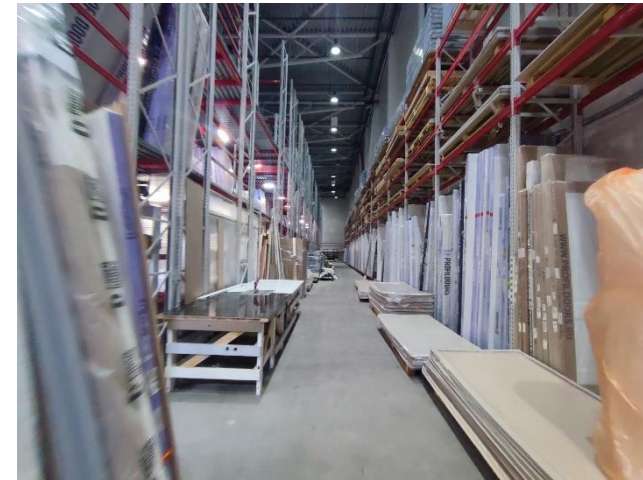
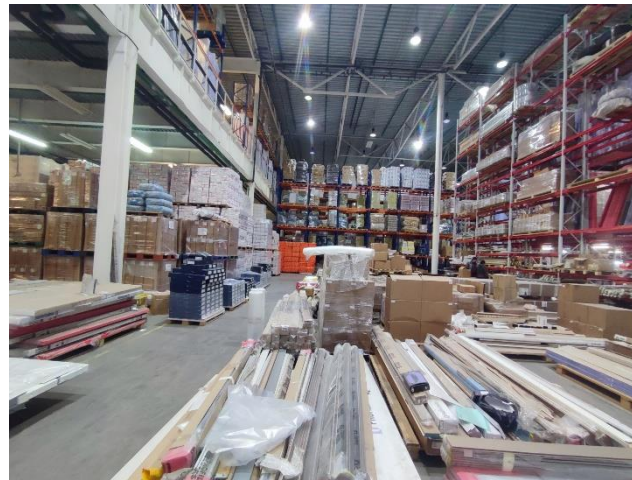
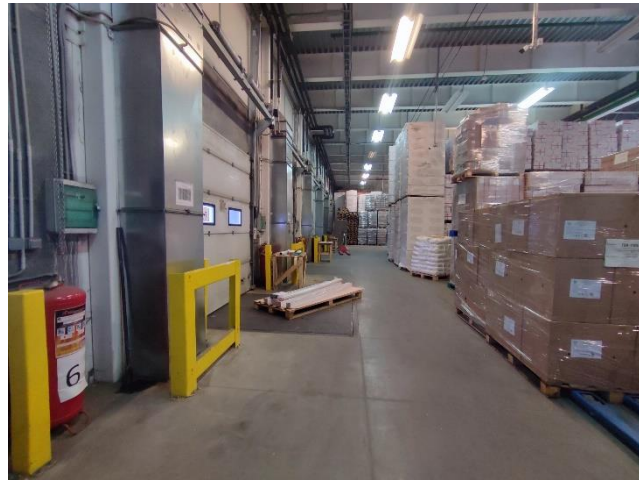


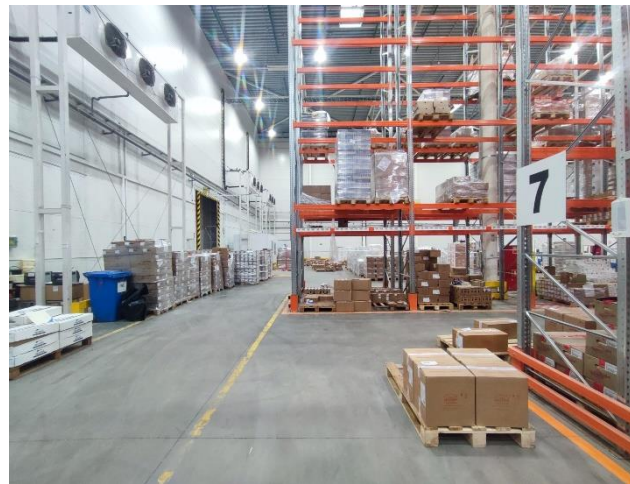
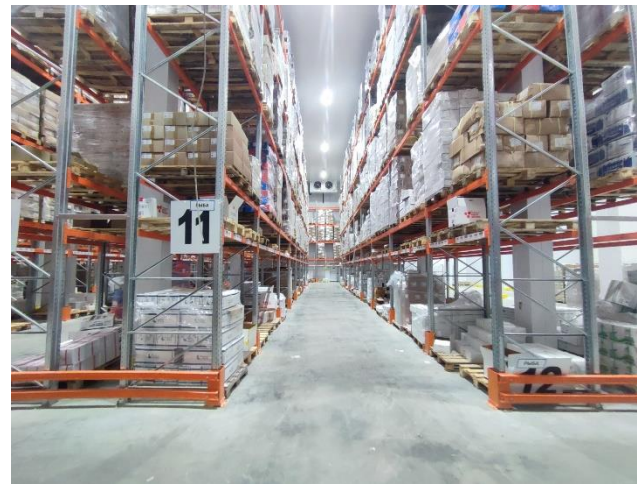
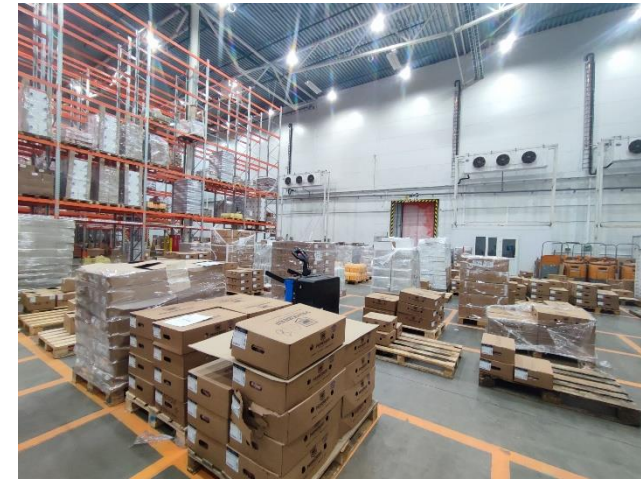
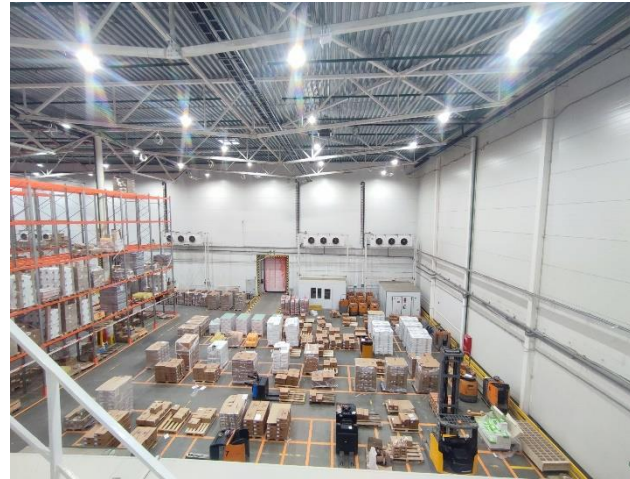
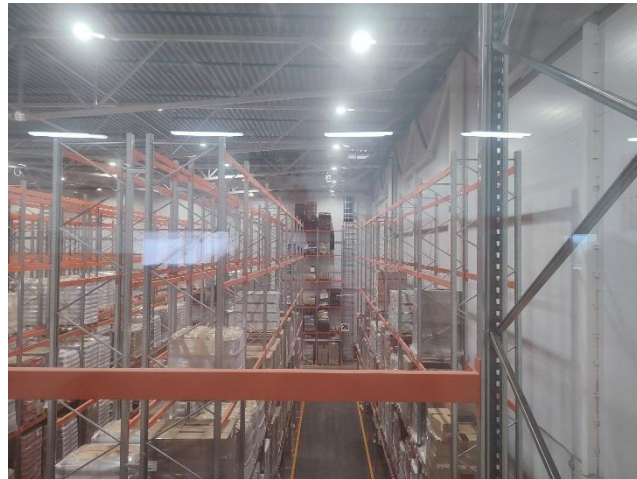
Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
Страница 57 из 102

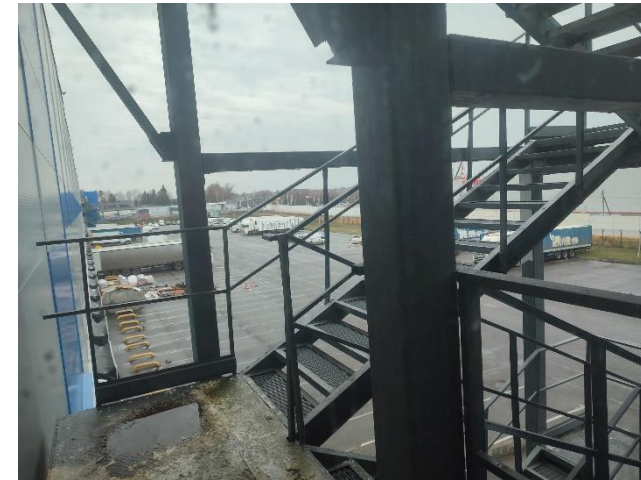


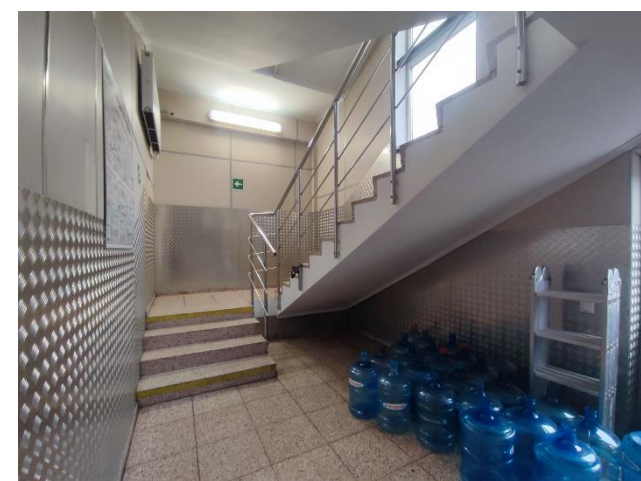
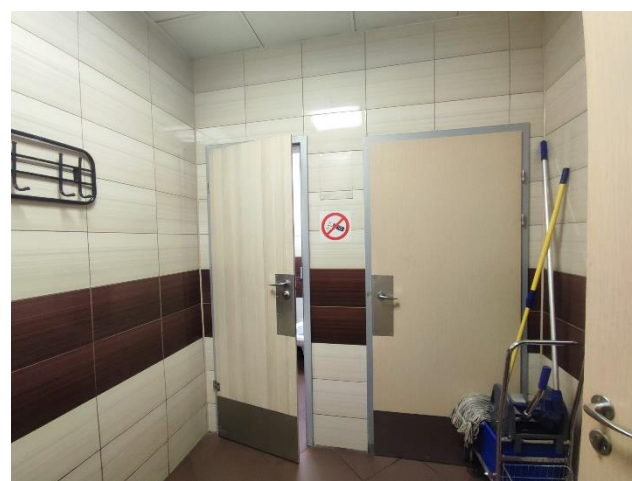
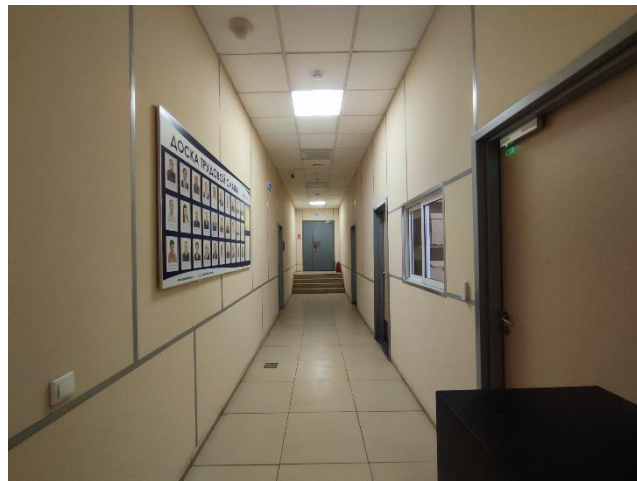
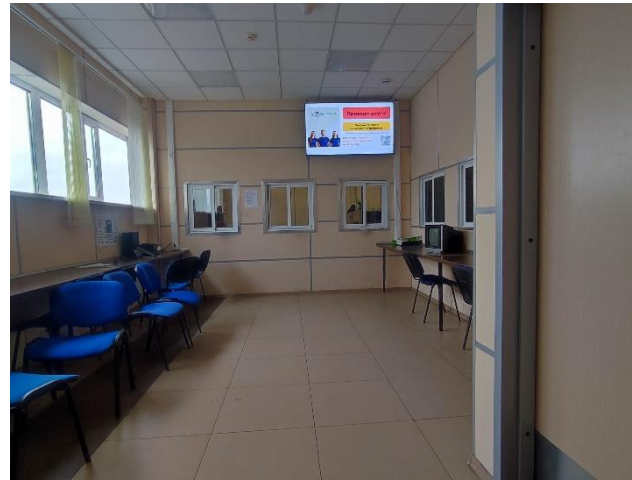
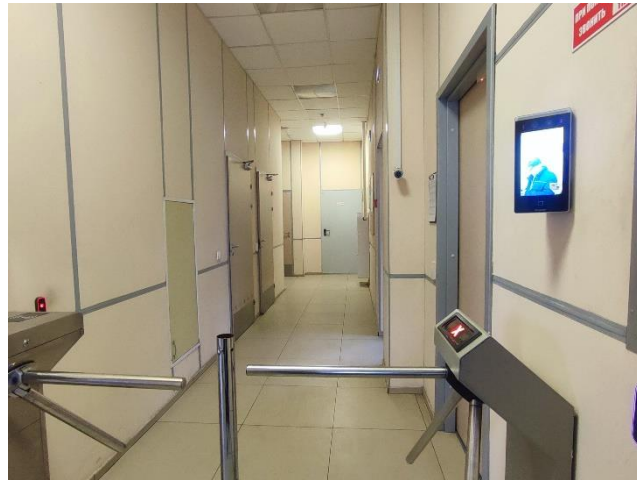












ВЫСОКОКЛАССНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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 «В» отнесены к классу «А», «В» и «С» 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 объекту назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <http://www.inlightbank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

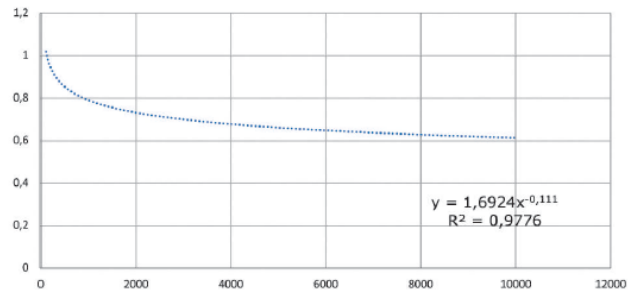
2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью 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

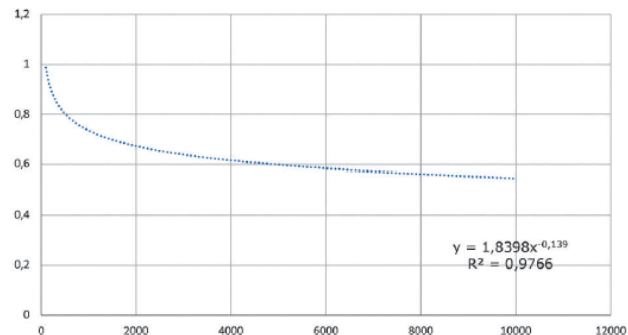
Зависимость коэффициента от площади



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>
<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



4. Местоположение

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,98	1,08

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в приделах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,10
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского внешнего кольца (МВК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее МВК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между МВК и Московскими большими кольцами (МБК)	1,10	1,06	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между МВК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,04	1,17

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость.

5. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
<100	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,66	
100-500	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52	
500-1000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39	
1000-2000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	
2000-5000	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	
5000-10000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	
10000>	0,60	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	

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. Недозагрузка

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



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2024 г.\)](#)



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:

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

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

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

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 ($K_{арендопригодн.}$). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

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

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты Statiel выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов 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 Statiel 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 граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
Здания, построенные до 1992 года							
1.							
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
Здания, построенные после 1991 года							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-розничательного назначения	1,10	1,17	1,14	0,84	0,91	0,88
2.2.	Офисные (административные) 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

Назад

Вперед



Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода



13631 м2 Логистический комплекс "Внуково II" А

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



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

1 144 995 600 Р
за м² 84 000 Р

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

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
Страница 67 из 102



Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

13631 м2 Логистический комплекс "Внуково II" А в Апрелевке | Продажа коммерческой недвижимости в Апрелевке | Авито

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. Шарипово, 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](#)

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

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

Подписаться на продавца

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

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00

c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04

Страница 68 из 102

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода


← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/selyatino/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_32488_kv.m_klassa_a_2458989620?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjI... 🔍 ⭐ 🏠 📄

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

Теплый склад 32488 кв.м. класса А

2 728 992 000 ₽ ▼
84 000 ₽ за м²

[❤️ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)



8 958 791-52-93

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

[А есть планировка?](#)
[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

PRÆDIUM
 Компания
 На Авито с августа 2013 🏆
[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Анастасия

О помещении

Общая площадь: 32488 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[🔑 Проходимость объекта](#)
[🏠 Возможные конкуренты](#)

[🚶 Пешая доступность](#)
[👤 Кто живёт и работает рядом](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сообщения 1 ⬆

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



Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ https://www.avito.ru/selyatino/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_32488_kv.m._klassa_a_2458989620?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIj... 🔍 ⭐ 📍 🏠 📄 🌐

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🏠 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

Расположение

Московская обл., Наро-Фоминский г.о., д. Свитино, с1/3 [Показать карту](#)

Описание

ID: TL2774
Адрес: Московская обл, г Наро-Фоминск, деревня Свитино, ул Дачная, д 39
К продаже предлагается складской комплекс класса "А" площадью 32488 м2.
Местоположение: МО, г. Наро-Фоминск, д. Свитино.
Рабочая высота: 12 м.
Бетонный пол с антипылевым покрытием.
Нагрузка на пол: 8 т/м2.
Шаг колонн: 12х24 м.
Количество доков: 1 на 900 м2.
Система пожаротушения: спринклерная.
Огороженная охраняемая территория. Парковка для легковых и грузовых автомобилей.
Объект находится на завершающей стадии строительства. Согласованы и организованы съезды на ЦКАД. Газ по границе.
Готовность к въезду – март 2025г.

О здании

Тип здания: другой Класс здания: А

№ 2458989620 · 2 ноября в 06:53 · 178 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

2 728 992 000 ₪ ▾
84 000 ₪ за м²

8 958 791-52-93

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

PRAEDIUM PRAEDIUM
Компания
На Авито с августа 2013 🏆
[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

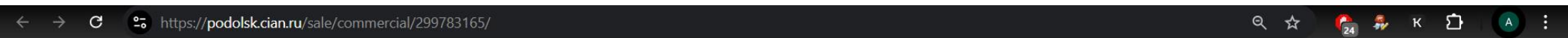
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Анастасия

Сообщения 🔴 ⤴

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



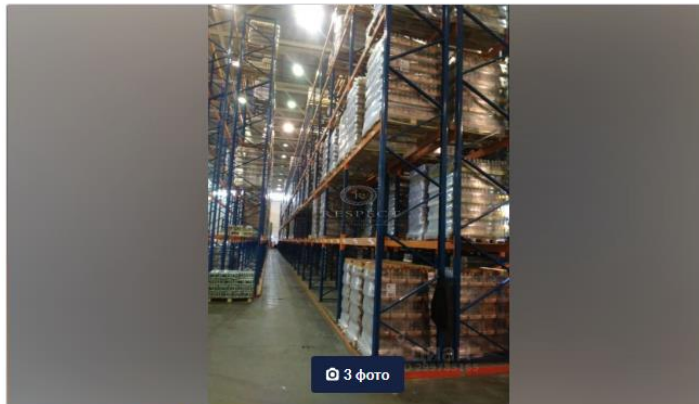
Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода



Продается Склад (А)

Московская область, Подольск, Комсомольская ул., 1 [На карте](#)
 М Аннино 27 мин. D2 Подольск 13 мин.
 А Симферопольское шоссе 17 км от МКАД А Варшавское шоссе 16 км от МКАД

🔊 📄 📥 📷 📄 ⚠️ Пожаловаться



📏 Площадь 6 200 м² 📏 Этаж 1 из 1 📏 Выс. потолок 12.0 м.
 🗝️ Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

👤 Отзыв о сайте

620 000 000 ₽ 📌

[Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену

➤

Цена за метр 100 000 ₽
 Налог НДС включен: 103 333 333 ₽

+7 964 567-60-65

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Респект Недвижимость
 🟢 Суперагент

На Циан 12 лет Объектов в работе 73

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



Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода



Арт. 61677475
 Современный склад - Класс: А год постройки 2014, площадь 6200 кв. м, земельный участок 8000 кв. м;
 Расположение: г. Подольск, Симферопольское шоссе от МКАД: 17 км., 10 минут пешком от ж/д станции Подольск.

Характеристики:

Потолки 12м. до балки.

Пол анти пыль.

Нагрузка на пол 5 т.,

Температурный режим +16 +20.

Электрическая мощность 220 кВт.,

Центральное отопление,

Центральная канализация,

Центральное водоснабжение,

Ворота, доковые и на 0 уровне.

Категория земли населенных пунктов.

ВРИ под складскую, производственную территорию и подъездную автодорогу, для размещения объектов, характерных для населенных пунктов.

Склад продаётся как под собственные нужды, так и с действующими арендаторами!

Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы.

Купить склад, склад, производство, купить помещение, купить промышленное помещение, промзоны, промышленные парки, помещение для производства, купить помещение свободного назначения, пром парк, промпарки, купить склад в Подольске, купить склад в Домодедово, склад А класса

[Свернуть](#)

620 000 000 ₽ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 601 400 000 ➤

Цена за метр 100 000 ₽
 Налог НДС включен: 103 333 333 ₽

+7 964 567-60-65

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Респект Недвижимость

🌱 Суперагент

На Циан

12 лет

Объектов в работе

73

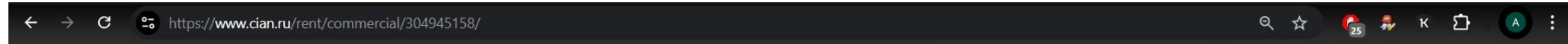
[Отзыв о сайте](#)

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

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
 c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
 Страница 72 из 102

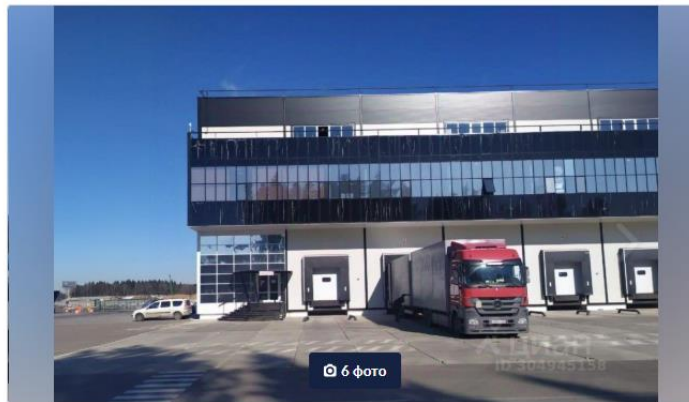


Объект-аналог №1 в рамках доходного подхода



Сдается Склад (А)

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Свитино деревня, 120/ГЛФ На карте
 Внукovo
 Киевское шоссе 35 км от МКАД / Боровское шоссе 38 км от МКАД



Площадь
4 111 м²

Этаж
1 из 1

Помещение
Свободно

4 864 684 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 718 700

Цена за метр 14 200 ₽ в год

Налог НДС включен: 810 553 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 025-50-88

+7 966 048-02-78

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



На Циан
10 лет

Объектов в работе
293

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Охват населения

Арендные ставки рядом

Пешеходный трафик

Точки притяжения

Отзыв о сайте

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



Объект-аналог №1 в рамках доходного подхода



Номер объекта 70413.

Аренда склада в современном складском комплексе класса А. Удобное расположение на пересечении Малого бетонного кольца и Киевского шоссе, 35 км от МКАД. Шаг колонн 18х24м. Высота потолков 12,5 м. Ворота с доквеллерами и докшеллерами, включая один нулевой уровень. Светодиодное освещение. Спринклерная система пожаротушения. Приточно-вытяжная система вентиляции в офисном блоке. Парковка на территории.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия аренды

Предоплата 2 месяца

Срок аренды Длительный

Арендные каникулы Да

tel: +79660480278

4 864 684 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 718 700

Цена за метр 14 200 ₽ в год

Налог НДС включен: 810 553 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 025-50-88

+7 966 048-02-78

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Century 21 Street Realty

[Суперагент](#)

На Циан
10 лет

Объектов в работе
293



Объект-аналог №2 в рамках доходного подхода

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

Склад, 9777 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Только на Авито
Недвижимость не нашлась на других сервисах

10 754 700 Р
в месяц

1100 Р в месяц за м², залог 10 754 700 Р

8 932 692-62-72

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Agent Smith недвижимость

Компания
На Авито с декабря 2023
Завершено 431 объявление



Реквизиты проверены

1469 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

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

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

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04

Страница 75 из 102



Объект-аналог №2 в рамках доходного подхода

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

Вход: с улицы
Общая площадь: 9777 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 12 м

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Платежи включены: эксплуатационные

10 754 700 ₽
в месяц ▾
1 100 ₽ в месяц за м², залог 10 754 700 ₽

8 932 692-62-72

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Agent Smith недвижимость
Компания
На Авито с декабря 2023
Завершено 431 объявление
Реквизиты проверены

1469 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

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

Посмотреть пример отчёта

Купите 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.

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

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00

c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04

Страница 76 из 102

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №3 в рамках доходного подхода



Сдается Склад (А)

Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал, д/п1с36 [На карте](#)

Рассказовка 16 мин. Крекшино 9 мин. Санино 9 мин.

Боровское шоссе 21 км от МКАД Киевское шоссе 23 км от МКАД

Пожаловаться



Склад отличного качества

Площадь
7 000 - 12 500 м²

Этаж
1 из 1

Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Отзыв о сайте

7 291 667 - 12 500 000 ₽/
мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 12 125 000

Цена за метр _____ от 12 000 ₽ в год

Налог _____ НДС не включен

Комиссии _____ нет

Коммунальные платежи _____ не включены

Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 962 365-24-92

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Лидер
 Суперагент

На Циан
12 лет

Объектов в работе
37



Объект-аналог №3 в рамках доходного подхода

← → ↺ <https://www.cian.ru/rent/commercial/290317645/>
🔍 ☆ 📱 📄 К 🏠 👤

Фотографии (12) **Описание** Расположение Контактное лицо
Склад, от 7 000 до 12 500 м²

Отличный склад класса А
Отлично развитая инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая, рядом Аэропорт Внуково, ст. метро и т.д.

Параметры:
 Тип: сухой отапливаемый с персональной регулировкой температуры до +24
 Площадь Складского комплекса: 250 000 м2.
 Офисные площади: есть.
 Паркинг (грузовые автомобили): 500 м.мест.
 Паркинг (легковые автомобили): 1 000 м.мест.
 Рабочая высота потолков: 12-14 м.
 Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием и нагрузкой 9 тонн/м2.
 Уровень пола: 1.2 м.
 Система автоматического пожаротушения: спринклерная.
 Пожарная сигнализация: есть.
 Количество доков: 1 на 750 м2.
 Пандус, доковые и ворота в ноль.
 Шаг колонн: 12 x 24 м.

Арендная ставка
м2 в год,-Трипл Нет.

Возможна ставка с НДС.

Арендные каникулы предусмотрены.
Подходит под фарм. и алкогольные лицензии.
Прямая аренда
Возможен диалог по арендной ставке.
Без комиссии, процентов и надбавок.

Сроки ввода в эксплуатацию - по запросу.

Звоните, оперативно организуем показ в удобную дату и ответим на все интересующие Вас вопросы.

[Свернуть](#)

7 291 667 – 12 500 000 ₪/мес.

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр от 12 000 ₪ в год
 Налог НДС не включен
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 962 365-24-92
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗣 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Лидер
🟢 Суперагент

На Цели 12 лет Объектов в работе 37

Напишите автору

[Отзыв о сайте](#)

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



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/23)

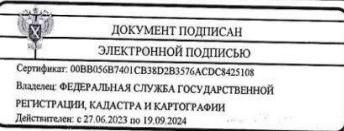
Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:1

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
09.07.2024г.		
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:	Данилова Вера Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Внуково-9", 7715968219	
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00B8056B7401CE38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
 c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
 Страница 79 из 102




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
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:1	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Складская коллекция" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Общая долевая собственность 77:18:0170802:1-77/051/2024-5 09.07.2024 11:47:45
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:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.07.2024 11:47:45	
	номер государственной регистрации:	77:18:0170802:1-77/051/2024-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2024 по 29.06.2029	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал", ИНН: 7728142469	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимым Альфа-Капитал Складская недвижимость, № 6002, выдан 01.02.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-1, выдан 04.03.2024	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	 Сертификат: 00BV056B7401CV3X8D2B3576ACDSC425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04

Страница 80 из 102



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/23)

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
09.07.2024г.		
Кадастровый номер:		77:18:0170802:1
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-2, выдан 26.04.2024
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-3, выдан 03.06.2024
	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:	
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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
 c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04

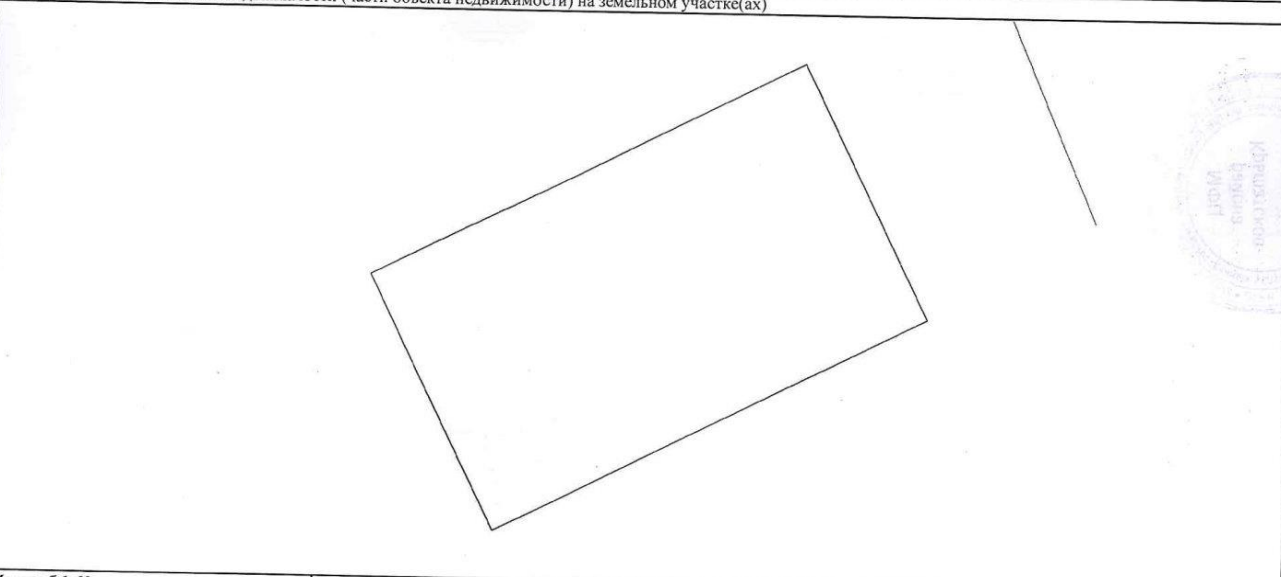

Страница 81 из 102



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
09.07.2024г.			
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: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
 c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
 Страница 82 из 102



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (5/23)

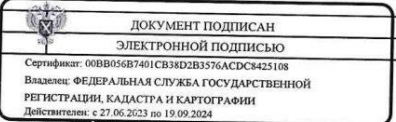
Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:2

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
09.07.2024г.				
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 Шарاپово, 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:	Данилова Вера Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Внуково-9", 7715968219			
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB302B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04

Страница 83 из 102



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (6/23)

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
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:2	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Складская коллекция" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Общая долевая собственность 77:18:0170802:2-77/051/2024-21 09.07.2024 11:46:38
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.07.2024 11:46:38
	номер государственной регистрации:		77:18:0170802:2-77/051/2024-22
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.02.2024 по 29.06.2029
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал, ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимсрим Альфа-Капитал Складская недвижимость, № 6002, выдан 01.02.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-1, выдан 04.03.2024

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 06BB056B7401CB3BD2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
Страница 84 из 102




Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (7/23)

Приложение 7

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
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:2	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-2, выдан 26.04.2024	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-3, выдан 03.06.2024	
	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:	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	
	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	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

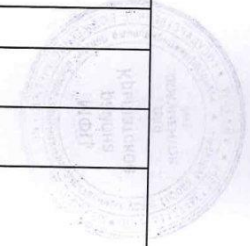
Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
 c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
 Страница 85 из 102



Financial
 Consulting
 Group

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	
09.07.2024г.	
Кадастровый номер:	77:18:0170802:2
сведения о депозитари, 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: данные отсутствуют
7	Сведения о возращении 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



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	



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
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:2	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		



	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
Страница 87 из 102



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (10/23)

Выписка из ЕГРН на земельный участок 50:26:0170802:70

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
09.07.2024г.	
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:	Данилова Вера Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Внуково-9", 7715968219

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B050B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
Страница 88 из 102



Выписка из ЕГРН на земельный участок 50:26:0170802:70

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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		50:26:0170802:70	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Складская коллекция" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	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	Общая долевая собственность 50:26:0170802:70-77/051/2024-5 09.07.2024 11:44:40
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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.07.2024 11:44:40
	номер государственной регистрации:		50:26:0170802:70-77/051/2024-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.02.2024 по 29.06.2029
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал", ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимым Альфа-Капитал Складская недвижимость, № 6002, выдан 01.02.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-1, выдан 04.03.2002
полное наименование должности		инициалы, фамилия	




Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
Страница 89 из 102



Выписка из ЕГРН на земельный участок 50:26:0170802:70

Лист 3	
Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
09.07.2024г.	
Кадастровый номер:	50:26:0170802:70
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-2, выдан 26.04.2024
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-3, выдан 03.06.2024
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
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
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	
Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576АСDС3425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
 c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
 Страница 90 из 102




Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (13/23)

Приложение 7

Выписка из ЕГРН на земельный участок 50:26:0170802:70

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		50:26:0170802:70	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Индустриальный парк "Внуково-3", ИНН: 5030071431
	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	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:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
 c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
 Страница 91 из 102



Financial
 Consulting
 Group

Выписка из ЕГРН на земельный участок 50:26:0170802:70

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		50:26:0170802:70	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
 c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
 Страница 92 из 102

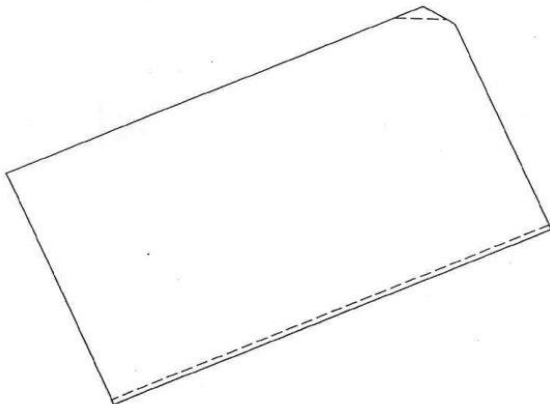



Выписка из ЕГРН на земельный участок 50:26:0170802:70

Раздел 3 Лист 6

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		50:26:0170802:70	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00VB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 29.11.2024 17:43 GMT+03:00
 c8f7c523-d084-4efa-b292-e6e57d874d04
 Страница 93 из 102



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (16/23)

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

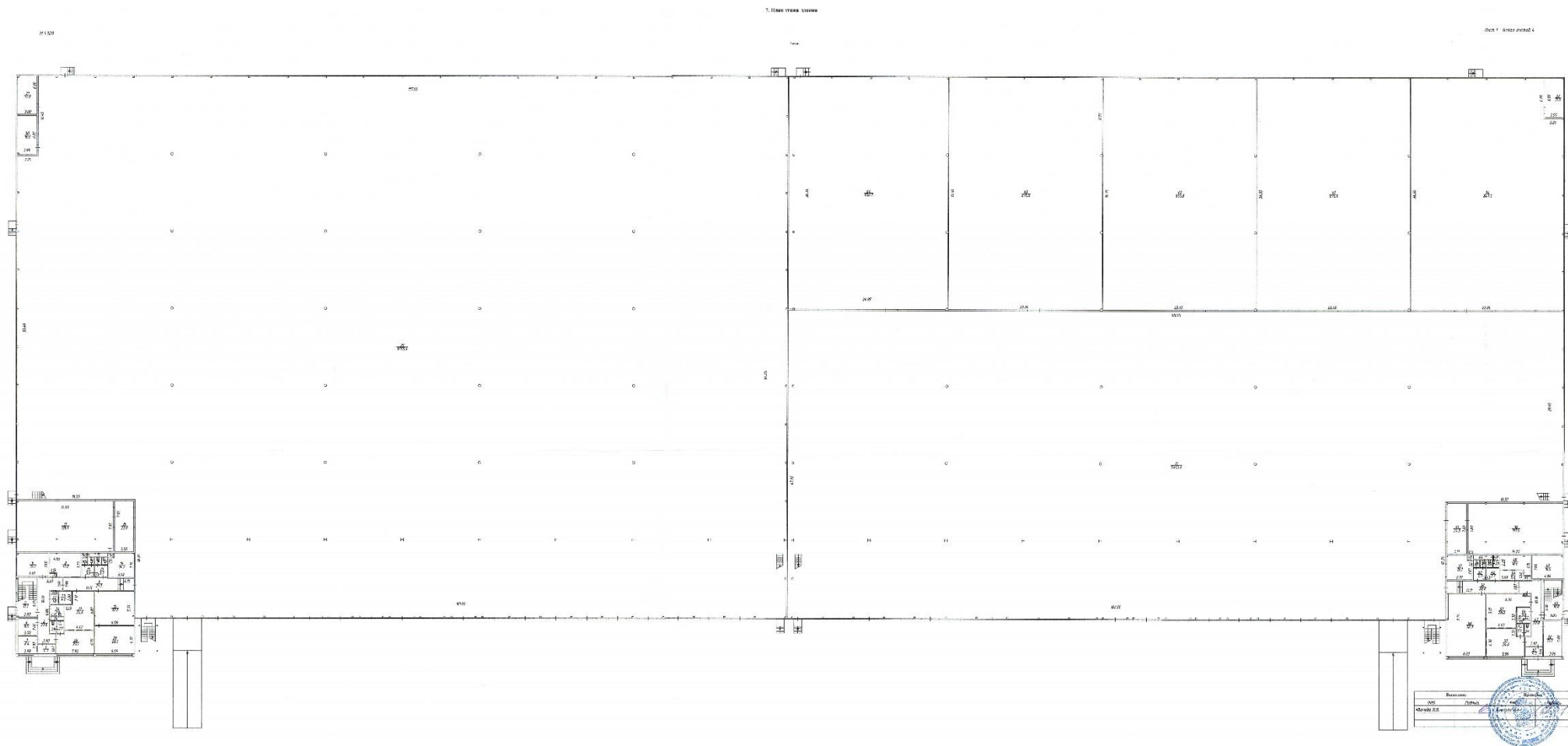
стр. 3

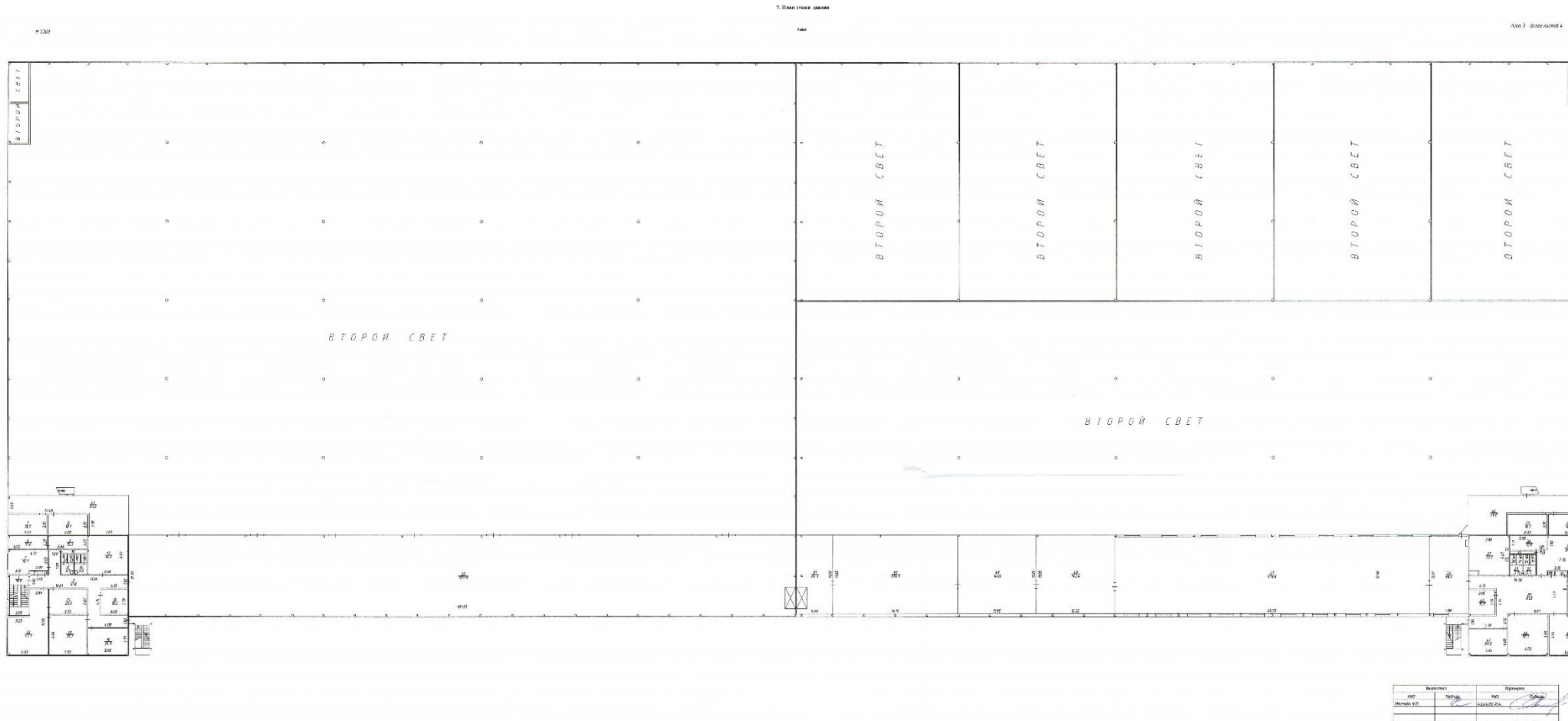
4. Состав объекта

№ 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	2 013		

стр. 4







Выполнил		Проверил	
ИП	Подп.	ИП	Подп.
Михайлов А.В.	<i>[Signature]</i>	Михайлов А.В.	<i>[Signature]</i>





Имя	Подпись



Перечень документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (22/23)

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 комплектвшиков	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 спенолежды	4,0		
Б			27	лестничная клетка	18,8		
Б			28	коридор	41,1		
Б			29	кладовая уборочного инвентаря	7,4		
Б			30	кладовая спенолежды	14,1		
Б			31	помещ.приема пиши	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 пиши	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 (23/23)

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	переговорная	127,9		
Всего:					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	29.11.2024 17:43 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	29.11.2024 17:59 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа