



# **ОТЧЕТ № 1050/21**

**об оценке справедливой стоимости  
недвижимого имущества,  
расположенного по адресу:  
РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево**

**Дата оценки по состоянию на «26» августа 2021 г.**

**г. Москва 2021 г.**

## «ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25 Телефон: +7(495) 790-51-18  
E-mail: om-consult@mail.ru

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ к Отчету № 1050/21

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 13 от «19» августа 2021 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1050/21, составленного «26» августа 2021 г.

#### Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209954703.
	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв.м. +/- 49 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 № 99/2018/209888456.
	3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м. +/- 70 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.
	4. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, стр. 5, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/210004377.
	5. Склад, назначение: нежилое помещение, общая площадь 7306,80 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Выписка из ЕГРН №99/2018/209996788 от 25.10.2018 г.
	6. Склад, назначение: нежилое помещение, общая площадь 7320,6 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209997478.
	7. Склад, назначение: нежилое помещение, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209929269.
	8. Бытовая канализация, назначение: нежилое, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209902079.
	9. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, стр. 3, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209991633.
	10. Водопровод, назначение: нежилое, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение): г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209920301.
	11. Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, стр. 2, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209915060.

	<p>12. Ливневая канализация, назначение: нежилое, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209936491.</p> <p>13. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, площадь застройки 123.1 кв.м, общая площадь 13, 3 кв. м инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/210002884.</p> <p>14. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение): г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 № 99/2018/209931543.</p> <p>15. Теплосеть, назначение: нежилое, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/210017177.</p> <p>16. Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209903794.</p> <p>17. Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209906613.</p> <p>18. Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209976557.</p> <p>19. Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209972577.</p> <p>20. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, стр.4 кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 № 99/2018/209972910.</p> <p>21. Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209929444.</p> <p>22. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: нежилое, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) : г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209992666.</p> <p>23. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: нежилое, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209983988.</p>
Балансовая стоимость (совокупная)	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 13 от «18» августа 2021 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Цель проведения оценки	Определение итоговой величины справедливой стоимости недвижимого имущества.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.</li> <li>• Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.</li> <li>• Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей</li> </ul>

## Отчет № 1050/21 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.	
<b>Сведения об оценке стоимости</b>	
Дата оценки	«26» августа 2021 г.
Дата осмотра	«18» августа 2021 г. (осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«18» августа 2021 г. – «26» августа 2021 г.
Дата составления Отчета	«26» августа 2021 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1050/21 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался
<b>Заключение о стоимости объекта оценки</b>	
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. рассчитанная в рамках, без учета НДС:</b>	
- затратного подхода	<b>Справочно</b>
- сравнительного подхода	<b>1 037 469 679</b>
- доходного подхода	<b>771 333 494</b>
<b>В том числе справедливая стоимость земельного участка Объекта оценки руб., рассчитанная в рамках:</b>	
- затратного подхода	<b>Не применялся</b>
- сравнительного подхода	<b>569 465 000<sup>1</sup></b>
- доходного подхода	<b>Не применялся</b>
<b>Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки, руб., без учета НДС</b>	
<b>Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб.</b>	<b>904 401 600</b> <b>(Девятьсот четыре миллиона</b> <b>четыреста одна тысяча шестьсот)</b> <b>рублей</b>

**В том числе:**

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
<b>Здания</b>				
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, стр. 5, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/210004377.	97 175 520,00	116 610 624,00	19 435 104,00
2	Склад, назначение: нежилое помещение, общая площадь 7306,80 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Выписка из ЕГРН №99/2018/209996788 от 25.10.2018 г.	75 980 100,00	91 176 120,00	15 196 020,00
3	Склад, назначение: нежилое помещение, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209997478.	76 123 620,00	91 348 344,00	15 224 724,00
4	Склад, назначение: нежилое помещение, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209929269.	75 500 740,00	90 600 888,00	15 100 148,00
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, стр. 3, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209991633.	98 640,00	118 368,00	19 728,00
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, стр. 2, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209915060.	780 900,00	937 080,00	156 180,00
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, стр.4 кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 № 99/2018/209972910.	100 820,00	120 984,00	20 164,00
<b>Сооружения</b>				
1	Бытовая канализация, назначение: нежилое, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209902079.	506 260,00	607 512,00	101 252,00
2	Водопровод, назначение: нежилое, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение): г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470.	727 050,00	872 460,00	145 410,00

<sup>1</sup> Стоимость земельного участка была рассчитана методом сравнительного подхода при определении стоимости всего недвижимого имущества в рамках затратного подхода.

## Отчет № 1050/21 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209920301.			
3	Ливневая канализация, назначение: нежилое, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209936491.	1 415 270,00	1 698 324,00	283 054,00
4	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, площадь застройки 123,1 кв.м, общая площадь 13, 3 кв. м инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/210002884.	2 053 460,00	2 464 152,00	410 692,00
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, общая площадь 123,1 кв.м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение): г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 № 99/2018/209931543.	2 053 460,00	2 464 152,00	410 692,00
6	Теплосеть, назначение: нежилое, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/210017177.	251 740,00	302 088,00	50 348,00
7	Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209903794.	31 620,00	37 944,00	6 324,00
8	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209906613.	24 580,00	29 496,00	4 916,00
9	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209976557.	57 810,00	69 372,00	11 562,00
10	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209972577.	1 065 470,00	1 278 564,00	213 094,00
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209929444.	334 330,00	401 196,00	66 866,00
12	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: нежилое, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) : г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209992666.	296 790,00	356 148,00	59 358,00
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: нежилое, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	358 420,00	430 104,00	71 684,00
<b>Земельные участки</b>				
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 г. № 99/2018/209954703.	50 945 000,00	50 945 000,00	не начисляется
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв.м +/- 49 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Выписка из ЕГРН от 25.10.2018 № 99/2018/209888456.	170 965 000,00	170 965 000,00	не начисляется
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м +/- 70 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.	347 555 000,00	347 555 000,00	не начисляется
	<b>Итого</b>	<b>904 401 600,00</b>	<b>971 388 920,00</b>	<b>66 987 320,00</b>

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об

оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и

Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7);

МСФО (IFRS) 13;

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-ой экземпляры переданы заказчику, Отчет в электронном виде хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

**Специалист-оценщик:**

**А.В. Юрина**

**Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:**



**М. Сидоренко**