



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
(495)787-68-01
www.ces.ru
ces@ces.ru

ОТЧЕТ №7-314

**об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: г. Москва, п. Московский, д.
Саларьево, вл. 7**

Заказчик:

ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»

Исполнитель:

ООО «ЦЭС»

Дата проведения оценки:

04 июля 2018 г.

Дата составления отчета:

04 июля 2018г.

Москва-2018



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
 (495)787-68-01
 www.ces.ru
 ces@ces.ru

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 2 от 03 июля 2018 года к Договору №21 от 21 апреля 2017г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7.

Предполагаемое использование результатов оценки – для определения справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7 составила с НДС:

1 891 000 000 (Один миллиард восемьсот девяносто один миллион) рублей
 без НДС:

1 683 806 689,16 (Один миллиард шестьсот восемьдесят три миллиона восемьсот шесть тысяч шестьсот восемьдесят девять) рублей 16 копеек

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице № 3 Настоящего Отчета.

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,
 ООО «ЦЭС»
 (Доверенность № 01 от 10 июля 2017 г.)

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.

04 июля 2018г.

Таблица 1. Справедливая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость с НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	404 671 281	342 941 763,56
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	306 330 015	259 601 707,63
3	Склад, назначение: нежилое, 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	306 440 035	259 694 944,92
4	Склад, назначение: нежилое, 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	303 931 315	257 568 911,02
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384	421 063	356 833,05
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076	2 874 094	2 435 672,88
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646	430 571	364 890,68
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, 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	2 325 354	1 970 638,98
9	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470	3 429 625	2 906 461,86
10	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468	6 621 553	5 611 485,59
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, 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	963 011	816 111,02
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035	8 908 875	7 549 894,07
13	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467	1 241 456	1 052 081,36
14	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	134 468	113 955,93
15	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	105 945	89 783,90
16	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	247 205	209 495,76
17	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713	4 831 357	4 094 370,34
18	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	1 302 578	1 103 879,66
19	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ- 11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471	1 264 547	1 071 650,00

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость с НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
20	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466	1 792 912	1 519 416,95
21	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	47 658 540	47 658 540,00
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19 783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148	159 937 048	159 937 048,00
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40 217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147	325 137 152	325 137 152,00
-	Итого	1 891 000 000	1 683 806 689,16

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

04 июля 2018г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	7
2. Задание на оценку _____	7
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	10
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	10
3.2. Сведения об оценщике _____	10
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	11
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	11
4. Основные факты и выводы _____	12
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	15
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	16
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	17
8. Применяемые стандарты оценки _____	18
9. Общие понятия и определения _____	19
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	21
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	22
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	22
11.2. Осмотр объекта оценки _____	22
11.3. Прочие источники информации _____	22
12. Описание объекта оценки _____	23
12.1. Имущественные права _____	23
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	24
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	25
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	35
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	37
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	37
12.7. Описание местоположения _____	38
13. Определение наиболее эффективного использования _____	42
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка _____	43
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	43
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	50
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	50
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	51
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	56
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	63
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	63
15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода _____	63
15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода _____	65
15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода _____	67
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	69
16. Затратный подход _____	70
16.1. Описание методики оценки _____	70
16.2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный _____	70
16.2.1. Описание методики оценки земельного участка _____	70
16.2.2. Выбор единиц сравнения для земельного участка _____	71
16.2.3. Выбор объектов-аналогов для земельного участка _____	71

16.2.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельного участка	73
16.2.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка	76
16.3. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства	78
16.4. Определение прибыли предпринимателя	84
16.5. Определение износа и устареваний	84
16.6. Определение стоимости объектов капитального строительства	88
16.7. Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу	90
17. Сравнительный подход	92
17.1. Описание методики оценки	92
17.2. Выбор единиц сравнения	92
17.3. Выбор объектов-аналогов	92
17.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	97
17.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	102
18. Доходный подход	104
18.1. Определение арендных платежей	104
18.2. Определение чистого операционного дохода	115
18.3. Расчет коэффициента капитализации	117
18.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	117
19. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	118
19.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	118
19.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	120
19.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	121
20. Приложения	124
20.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки	124
20.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	128
20.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	136
20.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	182

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	04 июля 2018г.
Порядковый номер отчета	7-314

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7. А именно:	
<ol style="list-style-type: none">1. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710;2. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051;3. Склад, назначение: нежилое, 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;4. Склад, назначение: нежилое, 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;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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384;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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076;7. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646;8. Бытовая канализация, назначение: канализование, 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;9. Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470;10. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468;11. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, 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;12. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035;13. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467;14. 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;	

15.	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;
16.	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;
17.	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713;
18.	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;
19.	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ- 11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471;
20.	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466;
21.	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;
22.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19 783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148;
23.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40 217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147;
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
Собственником - являются владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево» данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
Доверительное управление, аренда, сервитут в отношении Земельных участков кадастровые номера: 77:17:0110205:3148, 77:17:0110205:3147.	
4).	Цель оценки:
Определение справедливой стоимости	
5).	Предполагаемое использование результатов оценки:
Для определения справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево»	
6).	Вид стоимости:
Справедливая стоимость	
7).	Дата оценки:
04 июля 2018 г.	
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка:
<ul style="list-style-type: none"> • Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. 	

- Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.
- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- У потенциального залогодержателя отсутствуют общедоступные специальные требования, предъявляемые к оценке в целях залога, не противоречащие законодательству РФ и требованиям федеральных стандартов оценки.
- Оценка проводится без учета обременения объекта оценки.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.

9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:

Отсутствуют

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Наименование	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»
ОГРН	1037843036285
Дата государственной регистрации	8 февраля 2003 г.
Местонахождение	109004, г. Москва, Известковый переулок, д.1, этаж 3
ИНН	7825443207
КПП	770901001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	ces@ces.ru
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г. • Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Квалификационный аттестат	• Оценка недвижимости № 009568-1 от 12.04.18
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-001200/17 Период страхования: с 15.08.2017 г. по 14.08.2018 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998 г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002 г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001321/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2017 г. по 31 октября 2018 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 2 от 03 июля 2018 года к Договору №21 от 21 апреля 2017г.
Заказчик	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7. А именно:

1. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710;
2. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051;
3. Склад, назначение: нежилое, 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;
4. Склад, назначение: нежилое, 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;
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384;
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076;
7. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646;
8. Бытовая канализация, назначение: канализование, 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;
9. Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470;
10. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468;
11. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение)

Заказчик: ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»

Отчет: №7-314

- (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465;
12. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035;
 13. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467;
 14. 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;
 15. 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;
 16. 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;
 17. Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713;
 18. 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;
 19. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471;
 20. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466;
 21. 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;
 22. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19 783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148;

23. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40 217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147;

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход (с НДС)	4 654 011 926 руб.
Доходный подход (с НДС)	1 968 833 590 руб.
Сравнительный подход (с НДС)	1 838 304 338 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без НДС	1 683 806 689,16 (Один миллиард шестьсот восемьдесят три миллиона восемьсот шесть тысяч шестьсот восемьдесят девять) рублей 16 копеек
Справедливая стоимость с НДС	1 891 000 000 (Один миллиард восемьсот девяносто один миллион) рублей

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования

5. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с заданием на оценку.

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Отсутствуют.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

 Рубченко А.Н.

7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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 разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость – 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.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Право собственности – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

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

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

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

1. Свидетельства о государственной регистрации права;

Прочие документы. Данные документы хранятся в архиве ООО «ЦЭС» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика:

2. Технические паспорта;

11.2. Осмотр объекта оценки

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

11.3. Прочие источники информации

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

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

Собственником (общая долевая собственность) оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, является владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево» данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии свидетельств о государственной регистрации прав собственности (приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

Таблица 2. Реквизиты свидетельств о государственной регистрации права.

№ п/п	Наименование объектов	Вид права	Свидетельство государственной регистрации права собственности/ кадастровый номер
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	Общая долевая собственность	77-AC158285 от 06.04.2015г.
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	Общая долевая собственность	77-AC158283 от 06.04.2015г.
3	Склад, назначение: нежилое, 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	Общая долевая собственность	77-AC158279 от 06.04.2015г.
4	Склад, назначение: нежилое, 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	Общая долевая собственность	77-AC158278 от 06.04.2015г.
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384	Общая долевая собственность	77-AC158282 от 06.04.2015г.
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076	Общая долевая собственность	77-AC158281 от 06.04.2015г.
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646	Общая долевая собственность	77-AC158280 от 06.04.2015г.
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, 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	Общая долевая собственность	77-AC158267 от 06.04.2015г.
9	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470	Общая долевая собственность	77-AC158276 от 06.04.2015г.

№ п/п	Наименование объектов	Вид права	Свидетельство государственной регистрации права собственности/ кадастровый номер
10	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468	Общая долевая собственность	77-АС158275 от 06.04.2015г.
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, 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	Общая долевая собственность	77-АС158274 от 06.04.2015г.
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035	Общая долевая собственность	77-АС158265 от 06.04.2015г.
13	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467	Общая долевая собственность	77-АС158266 от 06.04.2015г.
14	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	Общая долевая собственность	77-АС158277 от 06.04.2015г.
15	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	Общая долевая собственность	77-АС158268 от 06.04.2015г.
16	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	Общая долевая собственность	77-АС158269 от 06.04.2015г.
17	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713	Общая долевая собственность	77-АС158270 от 06.04.2015г.
18	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	Общая долевая собственность	77-АС158271 от 06.04.2015г.
19	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471	Общая долевая собственность	77-АС158272 от 06.04.2015г.
20	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466	Общая долевая собственность	77-АС158273 от 06.04.2015г.
21	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	Общая долевая собственность	77-АС 158287 от 06.04.2015 г.
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19 783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148	Общая долевая собственность	77-АС 158286 от 06.04.2015 г.
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40 217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147	Общая долевая собственность	77-АС 158284 от 06.04.2015 г.

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Доверительное управление, аренда, сервитут в отношении Земельных участков кадастровые номера: 77:17:0110205:3148, 77:17:0110205:3147. Оценка проводится без учета обременения объекта оценки доверительным управлением. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу:
г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7.

Объект представляет собой производственно-складскую базу общей площадью 30 831,10 кв. м, расположенную на земельном участке площадью 65 895 кв. м.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Инв. №	Литера	Кадастровый (или условный) номер	Адрес (местонахождение)
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	н/д	н/д	77:17:0110205:1710	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	н/д	н/д	77:17:0000000:9051	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
3	Склад, назначение: нежилое, 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	н/д	н/д	77:17:0000000:9050	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
4	Склад, назначение: нежилое, 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	н/д	н/д	77:17:0000000:9049	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384	097:032-20606/2Б	н/д	77:17:0000000:8384	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076	097:032:-20606/1Б	1Б	50:21:0110301:1076	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646	н/д	н/д	77:17:0110205:1646	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, 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	097:032:0027-ГИ-11	К1	77:17:0110205:2469	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
9	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470	097:032:0027-ГИ-11	В	77:17:0110205:2470	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
10	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468	097:032:0027-ГИ-11	К2	77:17:0110205:2468	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, 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	097:032:0027-ГИ-11	К4	77:17:0110205:2465	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7

№ п/п	Наименование объекта	Инв. №	Литера	Кадастровый (или условный) номер	Адрес (местонахождение)
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035	097:032:0027-ГИ-11	К3	77:17:0000000:7035	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
13	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467	097:032:0027-ГИ-11	Т	77:17:0110205:2467	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
14	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	н/д	н/д	77:17:0110205:1644	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
15	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	н/д	н/д	77:17:0110205:1642	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
16	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	н/д	н/д	77:17:0110205:1643	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
17	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713	н/д	н/д	77:17:0110205:1713	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
18	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	н/д	н/д	77:17:0110205:1282	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
19	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471	097:032:0082-ГИ-11	К	77:17:0110205:2471	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
20	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466	097:032:0067-ГИ-11	Г,Г1,Г2	77:17:0110205:2466	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7

Источники информации: Свидетельство о государственной регистрации права собственности.

Таблица 4. Основные характеристики объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Назначение	Текущее использование	Наличие перепланировок /реконструкций	Год постройки	Тип объекта	Класс здания	Кол-во этажей
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	Административное	Административное	Не выявлено	2012	Здание	«А»	6
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	Складское	Складское с офисной частью	Не выявлено	2010	Здание	«А»	2
3	Склад, назначение: нежилое, 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	Складское	Складское с офисной частью	Не выявлено	2010	Здание	«А»	2
4	Склад, назначение: нежилое, 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	Складское	Складское с офисной частью	Не выявлено	2010	Здание	«А»	2
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2010	Здание	-	1
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2010	Здание	-	1
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2012	Здание	-	1
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, 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	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-
9	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-
10	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, 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	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-

№ п/п	Наименование объекта	Назначение	Текущее использование	Наличие перепланировок /реконструкций	Год постройки	Тип объекта	Класс здания	Кол-во этажей
13	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-
14	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	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-
15	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	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-
16	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	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-
17	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-
18	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	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-
19	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ- 11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-
20	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466	Коммунальное	Вспомогательное	Не выявлено	2011	Сооружение	-	-

Источники информации: Технический паспорт.

Таблица 5. Основные количественные параметры объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Отапливаемые производственно-складские помещения	Неотапливаемые производственно-складские помещения	Административно-бытовые (офисные) помещения	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем здания, куб. м.
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	8 657,80	0,0	0	8 657,80	1 983,60	37 589
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	7318	6 856,97	0	461,03	20 302,60	303231
3	Склад, назначение: нежилое, 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	7 320,60	6 859,4	0	461,2		
4	Склад, назначение: нежилое, 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	7 260,70	6 803,28	0	457,42		
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384	21,00	21,0	0	0	24,00	69
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076	230,60	230,6	0	0	236,50	1 547
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646	22,40	22,4	0	0	24,50	69
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, 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	Протяженность 510,66 м, материал - ПВХ, ПП, диаметр - 100, 150, 200 мм, количество колодцев - 20 шт. Год постройки - 2011 г.					
9	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470	Протяженность 1 027,45 м. Материал - ПНД, диаметр 110 мм, 250 мм. Количество колодцев - 14 шт. Год постройки 2011 г.					
10	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468	Протяженность - 1 825,31 м, материал - ПВХ, ПП, "Прагма", диаметр - 100, 150, 200, 300, 350, 400, 500 мм, количество колодцев - 36 шт. Год постройки 2011 г.					
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, 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	Площадь застройки - 13,3 кв. м. Модель "Евроион-Биоматикс 15". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.					
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035	Площадь застройки - 123,1 кв. м. Модель "Векса-5м". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.					
13	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467	Протяженность 49,45 м. Материал - сталь, диаметр 219 мм, количество колодцев - 2 шт. Год постройки 2011 г.					

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Отопляемые производственно-складские помещения	Неотопляемые производственно-складские помещения	Административно-бытовые (офисные) помещения	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем здания, куб. м.
14	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	Протяженность - 14,8 м, диаметр - 110 мм, материал - прагма, колодцы - 2 шт.					
15	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	Протяженность - 3,7 м, материал - ПНД, диаметр - 110 мм, колодцы - 2 шт					
16	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	Протяженность - 21,1 м, материал - ПНД, диаметр - 150 мм, колодцы - 4 шт					
17	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713	Протяженность 141,78 м, диаметр - 325 мм, 159 мм, материал - сталь, ППУ-ПЭ					
18	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	Протяженность трассы 785,5 м в двухканальном исполнении, протяженность трубопроводов 1 571 м, материал трубопроводов а/ц, диаметр 100 мм, количество колодцев - 17. Год постройки 2011 г.					
19	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ- 11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471	Протяженность - 293,1 м, материал - ПНД, диаметр - 500 мм. Колодцы - 10 шт. Год постройки - 2011 г.					
20	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466	Протяженность трассы - 1 034,95 м, в том числе: газопровод высокого давления: протяженность 704,55 м, диаметр - 500 мм., материал - сталь. Газопровод среднего давления: протяженность 343,1 м., диаметр - 159 мм, 219 мм, 225 м, материал - сталь, полиэтилен. В состав сооружения входит установка электрозащиты СКЗ В-ОПЕ-ТМ-1-63-48 - 1 шт. Дренажный кабель электрохимзащиты - 159,49м, анодное заземление - 2 шт. Год постройки - 2011 г.					
-	Итого	30 831,10	20 793,65	0,00	10 037,45	22 571,20	342 505

Источники информации: Технический паспорт.

Таблица 6. Конструктивные элементы, отделка и коммуникации объектов оценки (здания).

№ п/п	Наименование объекта	Материал стен	Коммуникации				Отделка
			Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	Кирпичные, облицовочные панели	+	-	+	+	Улучшенная
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	Сэндвич - панели	+	-	+	+	Улучшенная
3	Склад, назначение: нежилое, 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	Сэндвич - панели	+	-	+	+	Улучшенная
4	Склад, назначение: нежилое, 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	Сэндвич - панели	+	-	+	+	Улучшенная
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384	Бетонные монолитные	+	-	+	-	Простая
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076	Сэндвич - панели, кирпичные	+	-	+	+	Простая
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646	Бетонные монолитные	+	-	+	-	Простая

Источники информации: Технический паспорт.

Сведения о земельном участке

Таблица 7. Сведения о земельном участке.

Показатель	Характеристики			Источник информации
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	
Объект права	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	<i>Свидетельство</i>
Вид права	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	<i>Свидетельство</i>
Кадастровый номер земельного участка	50:21:0110205:299	77:17:0110205:3148	77:17:0110205:3147	<i>Свидетельство</i>
Адрес	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	<i>Свидетельство</i>
Площадь земельного участка, кв. м	5 895	19 783	40 217	<i>Свидетельство</i>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	<i>Свидетельство</i>
Разрешенное использование	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	<i>Свидетельство</i>
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	105 916 467,15	358 834 736,82	732 037 073,06	<i>Данные публичной кадастровой карты, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</i>

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличается хорошей транспортной доступностью.

Территория и парковка

Таблица 8. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Наличие ж/д ветки на участке	Нет	Данные заказчика
Наличие ограждения территории	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Наличие охраны	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Парковка	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

Фотографии объекта оценки

Общие фото объектов оценки	<p>Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710</p>
	
	
	<p>Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051</p>
	
	
	<p>Склад, назначение: нежилое, 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</p>



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

12.4. Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния.

Объекты оценки находятся в хорошем техническом состоянии.

2. Физический износ.

Физический износ объектов оценки составил:

Таблица 9. Физический износ оцениваемого объекта.

№ п/п	Наименование	Год постройки	Состояние	Физический износ, %
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	2012	хорошее	5%
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	2010	хорошее	10%
3	Склад, назначение: нежилое, 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	2010	хорошее	10%

№ п/п	Наименование	Год постройки	Состояние	Физический износ, %
4	Склад, назначение: нежилое, 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	2010	хорошее	10%
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384	2010	хорошее	5%
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076	2010	хорошее	5%
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646	2012	хорошее	5%
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, 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	2011	хорошее	20%
9	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470	2011	хорошее	20%
10	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468	2011	хорошее	20%
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, 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	2011	хорошее	20%
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035	2011	хорошее	20%
13	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467	2011	хорошее	20%
14	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	2011	хорошее	20%
15	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	2011	хорошее	20%

№ п/п	Наименование	Год постройки	Состояние	Физический износ, %
16	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	2011	хорошее	20%
17	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713	2011	хорошее	20%
18	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	2011	хорошее	20%
19	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ- 11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471	2011	хорошее	20%
20	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466	2011	хорошее	20%

Подробный расчет физического износа проведен в Разделе 16.5 Настоящего Отчета.

3. Устаревания.

Функциональное и внешнее устаревания отсутствуют.

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объекты оценки используются по назначению – производство/склад с офисными помещениями.

12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки

12.7. Описание местоположения

Объекты оценки расположены по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7.

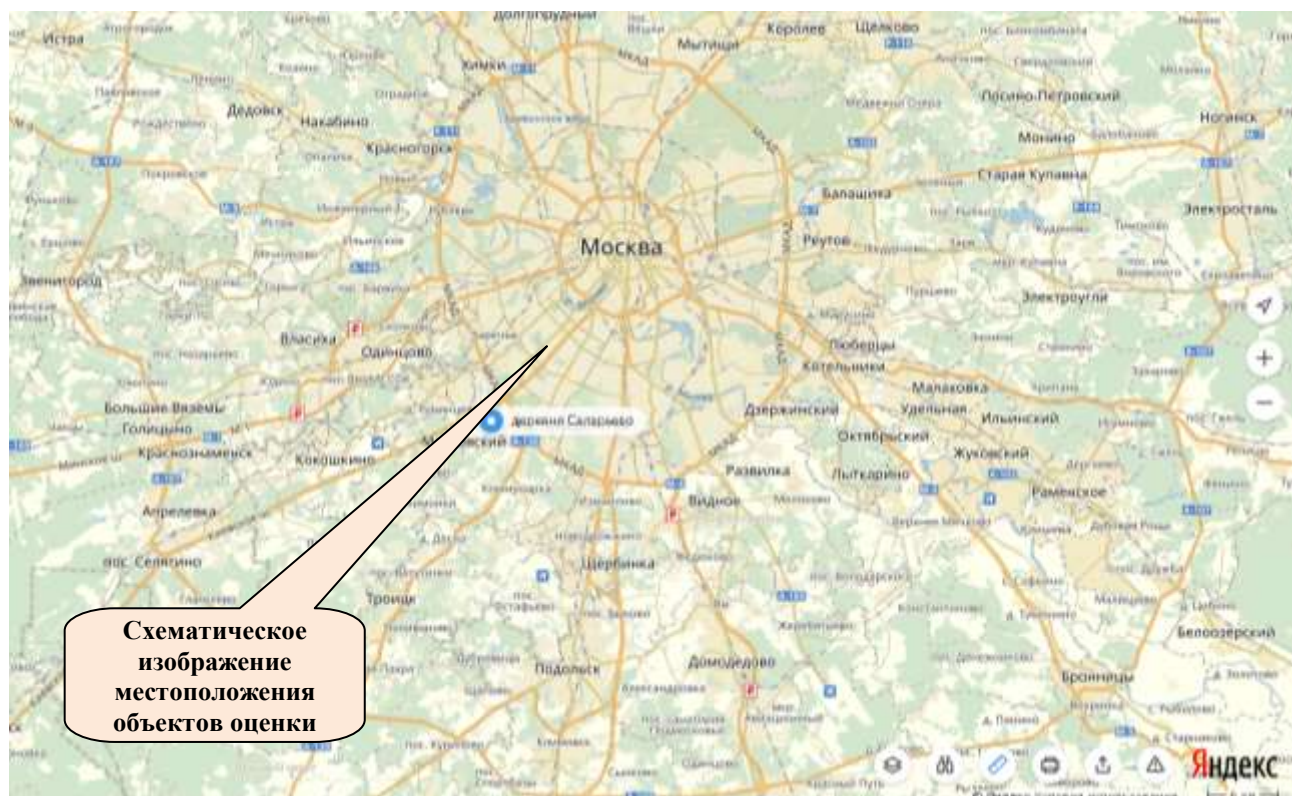
Характеристики местоположения

Таблица 10. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Субъект Российской Федерации	г. Москва	<i>Свидетельство</i>
Населенный пункт	д. Саларьево	<i>Свидетельство</i>
Часть населенного пункта	Северная часть	<i>Данные заказчика</i>
Ближайшее шоссе/трасса	Киевское шоссе – 1,5 км	<i>Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/</i>
Удаленность от МКАД	4 км по Киевскому шоссе	<i>Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/</i>
Ближайшая железнодорожная станция	Отсутствует	<i>Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/</i>
Ближайшая станция метро	«Саларьево» (удаленность 200 м)	<i>Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/</i>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	В глубине пром. зоны	<i>Данные заказчика</i>
Окружение оцениваемого объекта	Промышленная и жилая (малоэтажная) застройка д. Саларьево	<i>Данные заказчика</i>
Численность населения	369	<i>https://ru.wikipedia.org/</i>

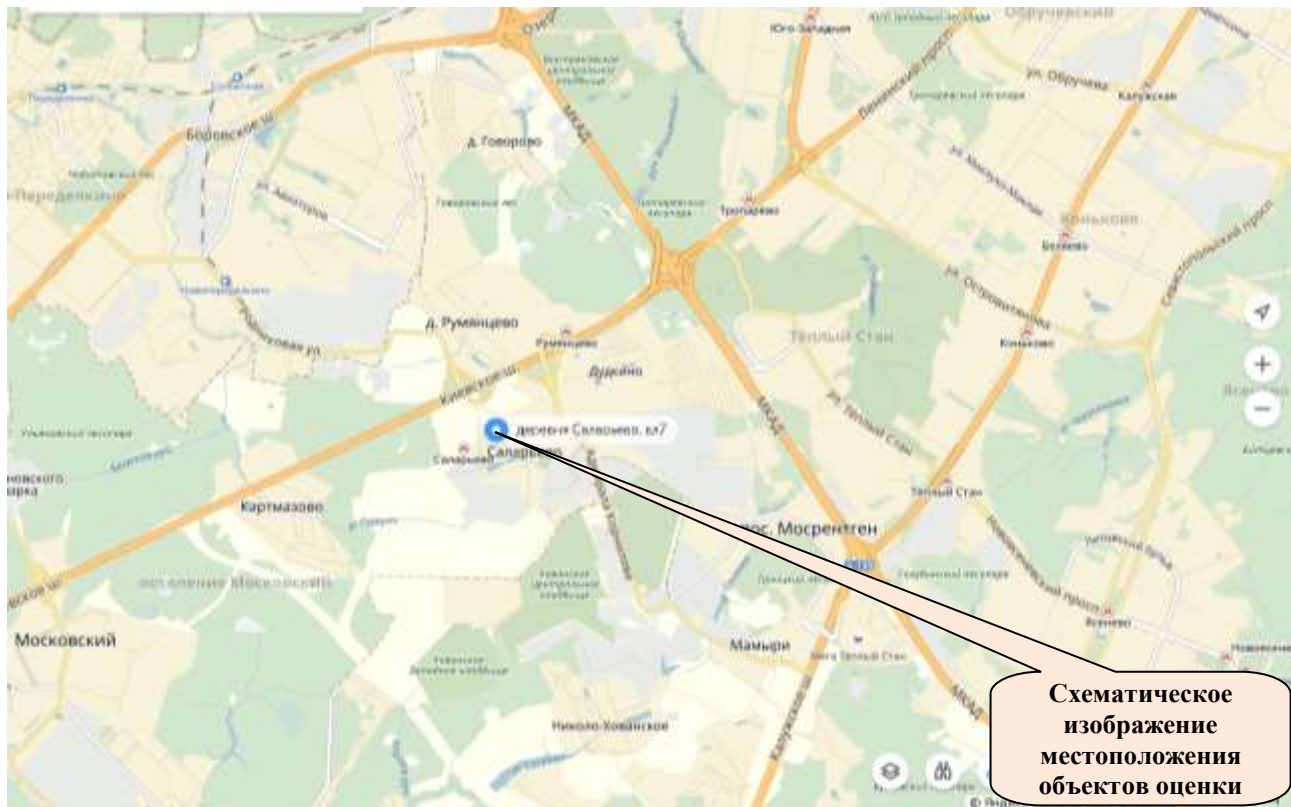
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (крупный масштаб).



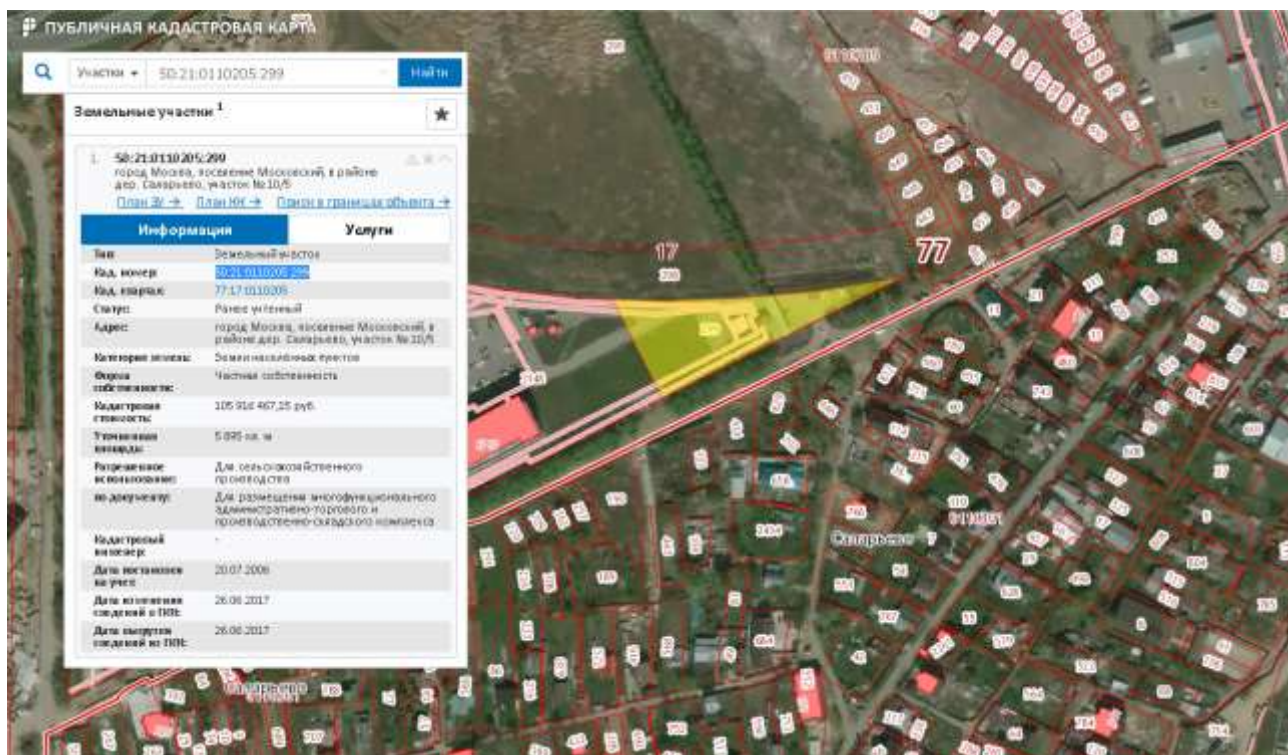
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (крупный масштаб, вид со спутника).



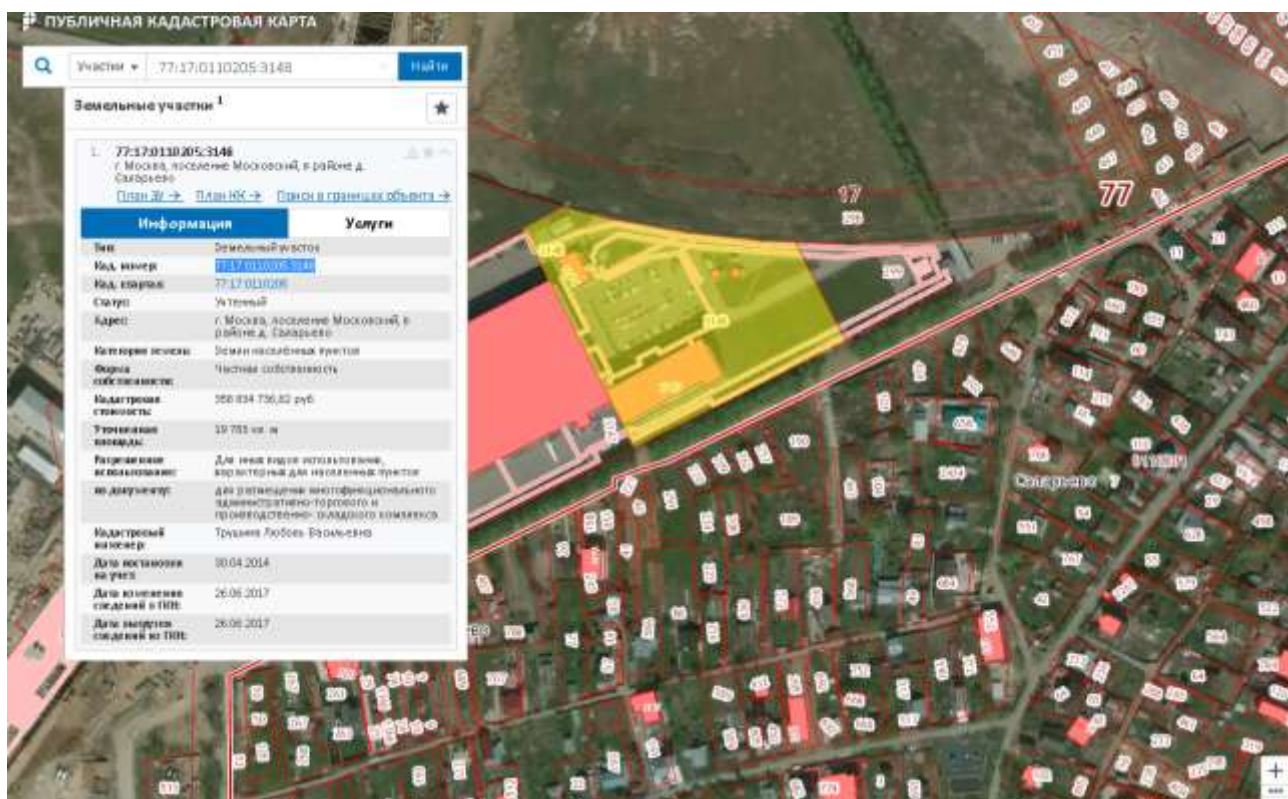
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 4. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте г. Москва (кад.№ 50:21:0110205:299).



Источник: Публичная кадастровая карта, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Карта 5. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте г. Москва (кад.№ 77:17:0110205:3148).



Источник: Публичная кадастровая карта, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Карта 6. Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте г. Москва (кад.№ 77:17:0110205:3147).



Источник: Публичная кадастровая карта, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов производственно-складского назначения.

13. Определение наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка

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

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

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

Анализ общей политической обстановки

Источник информации:

- *Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019гг. (от 24.11.2016г.),*
<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков.

Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

В последние годы динамика и уровень мировых цен на нефть ослабили свое влияние на состояние российской экономики. Дальнейшее ослабление этой зависимости ожидается и в прогнозный период, благодаря изменению структуры экспорта и источников инвестиций, а также факторам платежного баланса, бюджетной и монетарной политики.

На развитие промышленного производства в России в среднесрочной перспективе продолжают оказывать влияние внешнеполитическая ситуация и экономические санкции со стороны США и Евросоюза.

При этом базовой причиной сдержанного роста промышленности Российской Федерации остается низкий уровень процессов технологического обновления, и недостаточная конкурентоспособность отечественной продукции на внутреннем и внешних рынках.

Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2018 г. (январь-март)» http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_114_0087276688).

Таблица 11. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Наименование показателя	Март 2018 г.	В % к		I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 г.	Справочно		
		Марту 2017 г.	Февралю 2018 г.		март 2017 г. в % к		I квартал 2017 г. в % к I кварталу 2016 г.
					Марту 2016 г.	Февралю 2017 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	92037,2 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	50,2 ⁵⁾	121,6 ⁶⁾	100,8 ⁷⁾	124,4 ⁸⁾	125,1 ⁶⁾	105,7 ⁷⁾	133,9 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	15966,8 ⁹⁾	104,4 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		104,1	99,5	103,0 ¹¹⁾	96,0	99,7	97,5 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41650 ¹⁰⁾	109,0 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	112,0 ¹⁰⁾	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	109,5 ¹⁰⁾	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,8 ¹²⁾	92,6	100,0	91,3	90,0 ¹³⁾	97,2	94,0 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

1) Данные за 2017 г. (вторая оценка).
2) 2017 г. в % к 2016 году.
3) 2016 г. в % к 2015 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за февраль 2018 года.
6) Февраль 2018 г. и февраль 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Февраль 2018 г. и февраль 2017 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-февраль 2018 г. и январь-февраль 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-декабрь 2017 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018 г. в % к I кварталу 2017 г. составили 100,9%, в I квартале 2017 г. в % к I кварталу 2016 г. - 99,5%.
12) Предварительные данные.
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Индекс промышленного производства в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2018 г. - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в I квартале 2018 г. - 101,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,8%, в I квартале 2018 г. - 102,2%.

Индекс производства пищевых продуктов в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I квартале 2018 г. - 101,4%.

Индекс производства напитков в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,4%, в I квартале 2018 г. - 96,4%.

Индекс производства табачных изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,4%, в I квартале 2018 г. - 98,5%.

Индекс производства текстильных изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в I квартале 2018 г. - 106,8%.

Индекс производства одежды в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,3%, в I квартале 2018 г. - 111,4%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в I квартале 2018 г. - 97,5%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,1%, в I квартале 2018 г. - 99,6%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в I квартале 2018 г. - 108,4%.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в I квартале 2018 г. - 112,6%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,5%, в I квартале 2018 г. - 101,1%.

Глубина переработки нефтяного сырья в I квартале 2018 г. составила 81,5% (в I квартале 2017 г. - 79,3%).

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в I квартале 2018 г. - 102,1%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 120,3%, в I квартале 2018 г. - 110,7%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2018 г. - 104,8%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года в марте 2018 г. составил 88,4 %, в I квартале 2018 г. - 97,1%.

Индекс производства металлургической продукции в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,6%, в I квартале 2018 г. - 104,6%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в I квартале 2018 г. - 106,9%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года в марте 2018 г. составил 81,6%, в I квартале 2018 г. - 88,4%.

Индекс производства отдельных видов электрического оборудования в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,5%, в I квартале 2018 г. - 99,9%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,4%, в I квартале 2018 г. - 94,0%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в I квартале 2018 г. - 118,1%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,1%, в I квартале 2018 г. - 104,8%.

Индекс производства мебели в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в I квартале 2018 г. - 107,9%.

Индекс производства прочих готовых изделий в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 129,0%, в I квартале 2018 г. - 122,1%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2018 г. составил 464,6 млрд. рублей или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018 г. - 1169,7 млрд. рублей или 96,0%. Снижение индекса физического объема работ в основном обусловлено значительным ростом цен на строительно-монтажные работы в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на 9,4%).

В марте 2018 г. построено 70,7 тыс. новых квартир, в I квартале 2018 г. - 209,2 тыс. новых квартир.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2018 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 269,8 млрд. рублей, в I квартале 2018 г. - 624,3 млрд. рублей.

На 1 апреля 2018 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации 14 субъектов Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 163,8 тыс. гектаров (на 69,8% меньше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 120,4 тыс. гектаров (на 67,7% меньше).

На конец марта 2018 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,2 млн. голов (на 0,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 0,6% меньше), свиней - 24,0 млн. (на 5,2% больше), овец и коз - 25,2 млн. (на 1,9% меньше), птицы - 567,2 млн. голов (сохранилось на уровне прошлого года).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,2% поголовья крупного рогатого скота, 13,0% свиней, 47,3% овец и коз (на конец марта 2017 г. - соответственно 43,5%, 14,7%, 47,0%).

В I квартале 2018 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,4 млн. тонн, молока - 6,6 млн. тонн, яиц - 10,6 млрд. штук.

К началу апреля 2018 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была выше на 7,8%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

В I квартале 2018 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1382,1 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 636,6 млрд., автомобильного - 55,2 млрд., морского - 7,6 млрд., внутреннего водного - 5,4 млрд., воздушного - 1,7 млрд., трубопроводного - 675,5 млрд. тонно-километров.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Источник информации:

Росстат РФ: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ», Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении субъектов РФ»,

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/

Таблица 12. Основные характеристики.

	<p>Площадь территории – 2,6 тыс. км²</p> <p>Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный) ¹⁾</p> <p>Средняя температура января 2016 г. ¹⁾: -11,0°С</p> <p>Средняя температура июля 2016 г. ¹⁾: +20,3°С</p> <p>Население (оценка на 1 января 2017 г.), тыс. человек:</p> <ul style="list-style-type: none"> все население – 12380,7 городское – 12228,7 сельские – 152,0 <p>Национальная структура населения (по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность:</p> <ul style="list-style-type: none"> русские – 91,6 украинцы – 1,4 татары – 1,4 армяне – 1,0 азербайджанцы – 0,5 евреи – 0,5 белорусы – 0,4 грузины – 0,4 узбеки – 0,3 другие национальности – 2,5
<p>Плотность населения (на 1 января 2017 г.) – 4834,3 человека на 1 км²</p> <p>Муниципальные образования (на 1 января 2017 г.)</p> <ul style="list-style-type: none"> внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения – 146 	

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства" и "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды") за 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 103,0%.

Сельское хозяйство. К 1 января 2017 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2015 г. на 7,0%, овец и коз - на 37,7%, свиней - увеличилось на 12,7%. Производство скота и птицы на убой (в

живом весе) за 2016 г. по сравнению с 2015г. сократилось на 9,4%, молока - на 1,5%, яиц - на 88,0%.

К началу января 2017 г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 15,8 ц кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 4,4 ц год назад.

По предварительным данным в 2016г. в хозяйствах всех категорий получено 6,2 тыс. тонн зерна в весе после доработки (67,1% к 2015г.), накопано 14,5 тыс. тонн картофеля (95,4%), собрано 33,6 тыс. тонн овощей (94,3%).

Строительство. В 2016г. организациями всех форм собственности введено 3361,8 тыс. кв. метров жилья, что составило 85,8% к уровню 2015 года.

Торговля. Оборот розничной торговли составил в 2016г. 4,2 трлн. рублей и сократился по сравнению с 2015г. в сопоставимых ценах на 9,1%.

Потребительские цены на товары и услуги за 2016г. выросли на 6,2%, в том числе на продовольственные товары - на 4,8%, непродовольственные товары - на 6,9%, услуги - на 6,9%.

Кредиторская задолженность обследуемых организаций города составляла на 1 декабря 2016г. 16,5 трлн. рублей, в том числе просроченная - 1,1 трлн. рублей, или 6,6% (на 1 ноября соответственно 16,1 трлн. рублей, 1,2 трлн. рублей, 7,7%). Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016г. составила 15,4 трлн. рублей, из нее просроченная - 771,5 млрд. рублей, или 5,0% (на 1 ноября соответственно 15,1 трлн. рублей, 803,0 млрд. рублей, 5,3%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016г. по сравнению с январем-ноябрем 2015г. выросла на 8,2% и составила 68700 рублей.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях города составила на 1 января 2017г. 13,5 млн. рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 88,9%.

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

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

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

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному),

сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – высококлассные складские объекты.
- Территория местоположения объекта оценки – Москва / Московская область.

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

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

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

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Таблица 13. Диапазоны цен продаж производственно-складской недвижимости в Московской области.

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представляется экономическая зона	Крупные населенные пункты в районах МР, которыми представлено направление	Продажи, руб./кв.м. (с учетом НДС)				Аренда, руб./кв.м. (с учетом НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до 10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	69 900	118 500	95 600	50 700	8 500	24 000	12 000	4 700
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв; г. Юбилейный	89 600	105 400	86 000	37 800	9 700	18 000	11 100	4 300
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Битовица; г. Железнодорожный; г. Реутов	88 900	105 500	98 600	50 800	8 200	19 100	13 000	4 600
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	67 500	122 300	100 000	43 800	9 500	18 300	13 800	4 000
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	89 300	127 200	104 100	42 700	10 400	26 400	14 900	4 800
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	95 200	130 800	106 900	53 000	11 400	20 100	13 200	4 700
	Запад	г. Красногорск; г. Москва	100 900	118 700	104 400	55 400	11 500	19 300	14 400	4 700
Северо-запад	г. Химки; г. Москва	95 000	134 200	122 000	47 900	11 100	27 300	13 300	4 600	

Источник: Аналитический центр ООО «ПФК» - <http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2016/10/Сводный-обзор-КН-МР-3кв.2016.-ПФК.pdf>.

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной

информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

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

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Производственно-складская недвижимость;
- Общая площадь – от 10 000 кв. м;
- Москва / Московская область (Юго-Запад).

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

В ходе проведения анализа рынка производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки (Юго-Запад) было выявлено 9 предложений о продаже аналогичных объектов.

Таблица 14. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Наименование	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
Производственно-складская база	9	143 348	47 254	96 572	76 258

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

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

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по

принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- RWAY, №277 апрель 2018г.;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017г., (<http://www.crcpa.ru/Methodics>);
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Московская область (коллективное мнение сотрудников банка);
- Справочник оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»;
- Аналитический центр ООО «ПФК» <http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2016/10/Сводный-обзор-КН-МР-3кв.2016.-ПФК.pdf>;
- S.A. Ricci - <https://zдание.info/2393/2421/news/9028>;
- Knight Frank <http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/-i-2018-5497.pdf>.

Арендные ставки

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

Таблица 15. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление	Аренда руб./кв.м. (с учётом НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	8 500	24 000	12 000	4 700
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	9 700	18 000	11 100	4 300
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	8 200	19 100	13 000	4 600
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский	9 500	18 300	13 800	4 000
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	10 400	26 400	14 900	4 800
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Олишино	11 400	20 100	13 200	4 700
	Запад	г.Красногорск; г.Москва	11 500	19 300	14 400	4 700
	Северо-запад	г.Химки; г.Москва	11 100	27 300	13 300	4 600

Источник: Аналитический центр ООО «ПФК» - <http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2016/10/Сводный-обзор-КН-МР-3кв.2016.-ПФК.pdf>.

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля

арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

Таблица 16. Коэффициент арендопригодной площади.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1	Здания, построенные до 1992 года		
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	0,84 – 0,96	0,9
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	0,84 – 0,98	0,91
2	Здания, построенные после 1991 года		
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	0,86 - 0,98	0,92

Источник: Портал StatRielt (<https://www.statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>).

Потери от недозагрузки помещений

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

Таблица 17. Потери от недозагрузки помещений.

Источник информации	Ссылка на источник	Потери от недозагрузки помещений, %
S.A. Ricci	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/industrial_market_report_2017.pdf	8,8%
Statrielt	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1318-effektivnost-arendoprigojnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2018-goda	10,5%
Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Московская область (коллективное мнение сотрудников банка)		13,2%
Среднее значение)		10,9%)

Источник: ООО «ЦЭС» на основе данных в открытых источниках

Оценщик посчитал возможным взять для оцениваемых объектов класса А уровень недозагрузки в размере 10,9%, как наиболее подходящий для активного рынка Московского региона.

Операционные расходы

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

Таблица 18. Операционные расходы, руб./кв. м в год без НДС.

Источник информации	Операционные расходы, руб./кв. м в год без НДС (неактивный рынок)
Производственно-складская недвижимость	
Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Московская область (коллективное мнение сотрудников банка)	13% от ПВД
Офисная недвижимость	
Справочник оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»	17,9% от ПВД

Источник: ООО «ЦЭС» на основе данных в открытых источниках

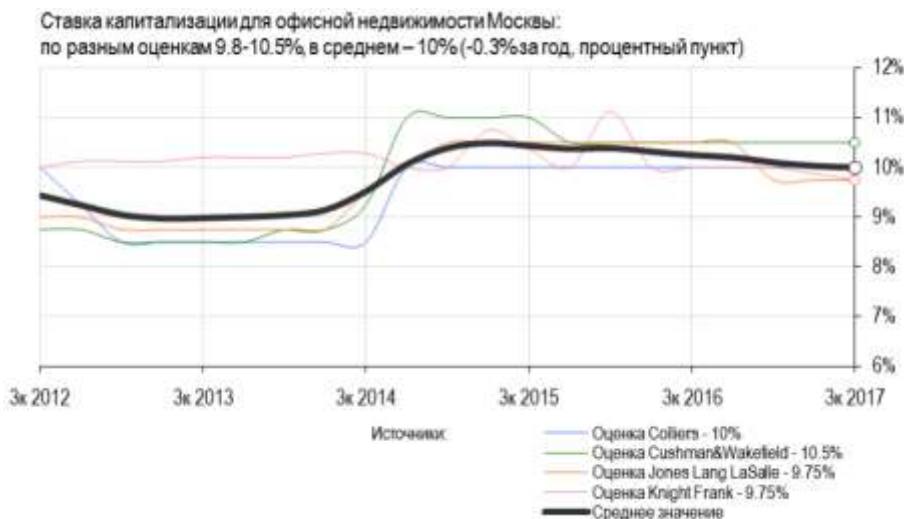
Ставки доходности (ставки капитализации)

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

Таблица 19. Диапазон ставок капитализации.

Источник информации	Ссылка на источник	Диапазон ставок капитализации, %
Knight Frank	http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-2017-5198.pdf	11%
Colliers International	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_market_overview_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU	12%
NAI Becar	https://naibecar.com/upload/iblock/993/9933c06aac7fd663efc99e7eb89a49e2.pdf	12,5%
JLL	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_Investment_Report_Q1_2018_rus.pdf?4a4c1dc9-9b20-42b5-ba1b-3f7e9fd845dd	10%
Statirelt	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1318-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2018-goda	11%
Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Московская область (коллективное мнение сотрудников банка)		11% (10% - 15%)
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017 г.		9,8% - 12,8%
Rway №277, апрель 2018 г.		12,2% - 14,25%
Итого диапазон (среднее значение)		10% - 15% (10,5%)

Диаграмма 1. Диапазон ставок капитализации для офисной недвижимости



Тип объекта и вид использования

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

Таблица 1. **КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ**

КЛАСС	ХАРАКТЕРИСТИКА
A	Современное оборудование, первый этаж, выровненный пол с антипылевым покрытием, регулируемый температурный режим, высота более 8 м. Обязательно наличие офисных помещений для арендаторов и поставленный «под ключ» сервис – погрузочно-разгрузочные работы, документальное оформление, учет, отгрузка по требованию.
B	Реконструированные промышленные помещения высотой до 8 м (возможен второй или третий этаж), где имеются коммуникации и оборудование. Возможно предоставление офисов, в этом классе редко можно найти полный сервис.
C	Бывшие производственные помещения, не прошедшие реконструкцию.
D	Встроенные складские помещения (цокольные и подвальные площади в жилом фонде), требующие, как правило, капитального ремонта и оснащения соответствующим оборудованием под складские функции.

По данным ГУ ГУИОН

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Таблица 20. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	11,0%	11,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,4%	10,0%	10,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,6%	11,1%	12,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	13,4%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	11,1%	12,2%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,1%	7,8%	8,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	7,4%	6,9%	7,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,5%	8,0%	8,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,0%	10,2%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,7%	8,2%	9,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017

Заказчик: ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»

Отчет: №7-314

Местоположение и окружение

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

Площадь

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

Коммуникации

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

Подъездные пути

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

Техническое состояние

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

Характеристики земельного участка

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

Другие факторы, влияющие на стоимость

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

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

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- RWAY, №277 апрель 2018г.;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017г., (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>);

- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Московская область (коллективное мнение сотрудников банка);
- Справочник оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»;
- Аналитический центр ООО «ПФК» <http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2016/10/Сводный-обзор-КН-МР-3кв.2016.-ПФК.pdf>;
- S.A. Ricci - <https://zдание.info/2393/2421/news/9028>;
- Knight Frank <http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/-i-2018-5497.pdf>.

Динамика рынка

Диаграмма 2. Динамика показателей прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и покупке складских площадей в Московском регионе.

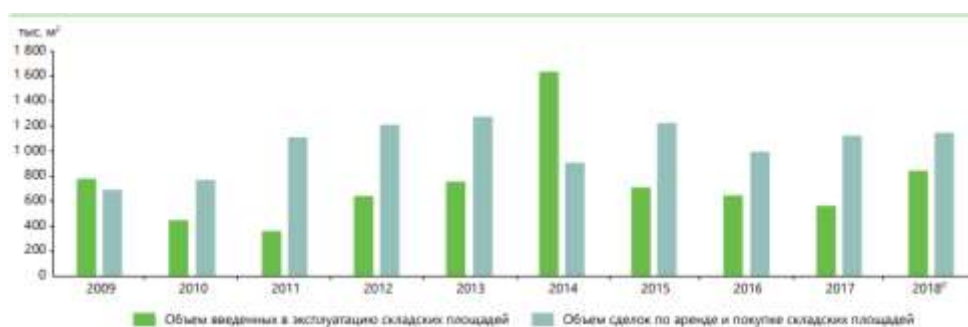


Диаграмма 3. Динамика уровня вакансии и арендных ставок, руб./кв.м./мес. (без учета НДС, КУ и ЭР).



Спрос

По итогам I квартала 2018 г. общий объем сделок по аренде и покупке качественных складских площадей составил около 420 тыс. кв.м, что почти на 65% выше аналогичного показателя за I квартал 2017 г. Наибольший объем сделок (около 35%, или 145 тыс. кв.м) в I квартале 2018 г. был заключен на юге Московского региона. На севере, востоке и юго-востоке Московского региона было заключено 17%, или 72 тыс. кв.м, 15%, или 65 тыс. кв.м, и 14%, или 57 тыс. кв.м, соответственно. На остальных направлениях Московского региона объем заключенных сделок составил менее 10%. Около 91% от общего объема сделок, или 386 тыс. кв.м, пришлось на сделки по аренде и покупке в готовых зданиях, остальные 9%, или 34 тыс. кв.м, – сделки по реализации проектов в формате built-to-suit. Средний размер сделки по аренде в готовом здании в I квартале 2018 г. составил 9,7 тыс. кв.м, что на 1 тыс. кв.м превышает средний размер сделки по аренде в готовом здании в I квартале 2017 г.

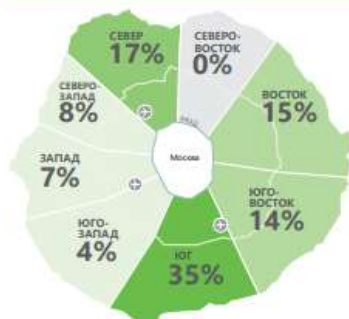
В структуре спроса около 32% от общего объема сделок в I квартале 2018 г. сформировал сегмент розничной торговли. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала аренда продуктовым ритейлером «ВкусВилл» более 50 тыс. кв.м в складском комплексе «Дикси», расположенном в РНК Парке «Северное Шереметьево» на Рогачевском шоссе. Еще одной крупной сделкой в сегменте розничной торговли стала покупка компанией «Максидом» завода «Нидан» в Котельниках площадью около 41 тыс. кв.м.

Второе место в структуре спроса занял сегмент производственных компаний: его доля составила 28%, или около 100 тыс. кв.м. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала аренда производителем тепло- и звукоизоляционных материалов Rockwool более 25 тыс. кв.м в логистическом парке «Ногинск». Также одной из крупнейших сделок в сегменте компаний-производителей стало подписание девелопером «А Плюс Девелопмент» договора на строительство склада в формате built-to-suit в аренду площадью около 14 тыс. кв.м с японским производителем грузовых автомобилей Hino Motors.

Предложение

Диagramма 4. Емкость рынка.

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей по направлениям Московского региона



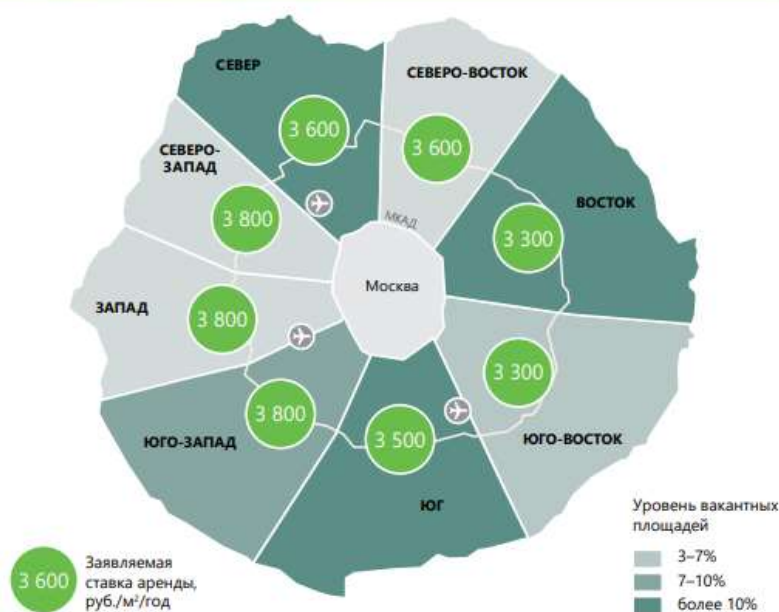
Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение сделок по типу



Источник: Knight Frank Research, 2018

Запрашиваемые ставки аренды и распределение свободных площадей по направлениям Московского региона



площадей по итогам I квартала 2018 г. зафиксирован на северном и южном направлениях Московского региона – около 29% (или 280 тыс. кв.м) на северном и около 28% (или 270 тыс. кв.м) на южном. 25%, или 240 тыс. кв.м, от общего объема вакантных складских площадей расположено на расстоянии до 15 км от МКАД, почти 39%, или 366 тыс. кв.м, находятся на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД, около 30%, или 288 тыс. кв.м, – на расстоянии от 30 до 45 км от МКАД, остальные 6%, или 61 тыс. кв.м, расположены на расстоянии более 45 км от МКАД.

По итогам I квартала 2018 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию около 77,6 тыс. кв.м качественных складских площадей, что почти на 40% выше аналогичного показателя за I квартал 2017 г. Одним из крупнейших объектов, введенных в эксплуатацию за первые 3 месяца 2018 г., стала фаза 2 производственно-складского комплекса GreenStore общей площадью около 37 тыс. кв.м. Доля вакантных площадей в I квартале 2018 г. снизилась на 0,7 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2017 г. и составила 7,1%, что в абсолютном выражении эквивалентно 955 тыс. кв.м. Наибольший объем вакантных

Инвестиции в недвижимость по г.о. Домодедово

В г.о. Домодедово продолжается реализация крупных инвестиционных проектов, а именно:

- Активно ведется строительство пассажирского терминала Т2, где на сегодняшний день выполняются работы по установке внутреннего оборудования, прокладке внешних инженерных коммуникаций и обустройству примыкающих участков перрона. Продолжаются работы по расширению пассажирского терминала Т1. В завершающей стадии строительства находится многоярусный паркинг вместимостью порядка 1500 м/мест, где уже ведутся пуско-наладочные работы. Кроме того, в рамках развития дорожной сети реализуется строительство притерминальной развязки, которая позволит улучшить транспортное функционирование, разделив транспортные потоки «на вылет» и «на прилет». Общий объем инвестиций на комплексное развитие аэропорта Домодедово за 1 квартал 2018 года составил 4,4 млрд. руб.
- Началась реализация проекта по строительству Центра переработки и распределения сельскохозяйственной продукции крупнейшего поставщика и ведущего производителя мяса на отечественном рынке компании «Мираторг». Ведутся работы по обустройству фундамента, монтажу металлоконструкций и железобетона, в 1 квартале освоено более 300 млн. руб.
- Продолжается строительство самого большого в России и Европе распределительного центра французского ритейлера «Ашан». За 1 квартал 2018 года построены внешние стены корпуса с кровлей здания, продолжается возведение внутренних перегородок складского корпуса, осуществляется строительство внутренних и внешних инженерных сетей с сопутствующими объектами инфраструктуры. За отчетный период освоено 101 млн. рублей.
- В микрорайоне Востряково в завершающей стадии находится строительство гипермаркета строительных и хозяйственных товаров «Леруа Мерлен», где на сегодняшний день осуществляются пуско-наладочные работы и идет набор персонала. Летом состоится открытие. Количество рабочих мест составит порядка 400.

Мотивации покупателей и продавцов

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

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

от объекта иным образом.

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

Прогноз развития рынка

По прогнозам аналитиков Knight Frank, объем нового строительства в Московском регионе в 2018 г. составит около 800–900 тыс. кв.м, при этом более 50% будет построено для конечного потребителя. На фоне стабильно высокого спроса на готовые складские площади и умеренного ввода спекулятивных проектов доля вакантных площадей продолжит постепенно снижаться и к концу 2018 г. закрепится на уровне 5,5–6%. Несмотря на корректировку в сторону уменьшения запрашиваемой ставки аренды в I квартале 2018 г., мы полагаем, что во второй половине 2018 г. по мере снижения доли вакантных площадей ставка аренды начнет постепенно увеличиваться. В структуре спроса, по прогнозам аналитиков Knight Frank, основную долю в структуре спроса будет занимать сегмент торговых компаний, который продолжает наращивать объемы складских площадей как для обслуживания торговых точек, так и для online-платформ.

Ликвидность

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

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

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf).
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 21. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Складские (логистические) комплексы класса А, В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	6	-

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

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

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

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.

15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

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

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

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

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

15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

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

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

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.

5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости 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.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

Оценщиком было принято решение об использовании затратного подхода к оценке, т.к. существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на создание объектов капитального строительства; есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета были использованы доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке.

16. Затратный подход

16.1. Описание методики оценки

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Применение вышеуказанного метода оценки обосновано тем, что данные этапы определения стоимости приведены в ФСО №7 «Оценка недвижимости».

16.2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

16.2.1. Описание методики оценки земельного участка

Оценка рыночной стоимости земельного участка была проведена сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж), включающий в себя следующие этапы:

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

16.2.2. Выбор единиц сравнения для земельного участка

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв. м) общей площади земельного участка.

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

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

16.2.3. Выбор объектов-аналогов для земельного участка

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

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

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

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

- Местоположение – Москва / Московская область, направление – Юго-Запад.
- Площадь от 50 соток.
- Назначение земельных участков – промназначение.

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

Таблица 22. Описание аналогов земельных участков.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июль 2018 г.	Июнь 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Собственность (общая долевая)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	г. Москва, НАО (Новомосковский), Внуковское поселение, д. Рассказовка, ул. 2-я Борисовская	г. Москва, п. Московский (в районе деревни Картмазово)	Московская область, Одинцовский район, Марфино деревня	г. Москва, д. Николо-Хованское
Удаленность от МКАД	4 км по Киевскому шоссе	7 км по Боровскому шоссе	5 км по Киевскому шоссе	1 км по Осташковскому шоссе	1 км по Минскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	658,95	291,22	50	120	111
Вид использования (зонирование)	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Коммуникации	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение	По границе (возможно подключение)	По границе (возможно подключение)	По границе (возможно подключение)	По границе (возможно подключение)
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	260 000 000	64 000 000	125 000 000	130 000 000
Цена предложения за сотку, руб.	–	892 796	1 280 000	1 041 667	1 171 171
Источник информации	–	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Интернет-сайт	–	https://www.cian.ru/sale/suburban/169306831/	https://www.cian.ru/sale/commercial/166568156/	https://www.cian.ru/sale/suburban/151926805/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162810556/
Контактный телефон	–	+7 495 777-67-76	+7 906 707-70-30	+7 925 518-27-71	+7 926 738-96-87

16.2.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельного участка

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

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №21, 2017г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>).

Таблица 23. Значение корректировки на уторговывание.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

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

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют различия по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют различия по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на площадь

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

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

Корректировка была определена на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2016г. Том 3. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %.

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

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

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта и его местоположения. Для земельных участков производственного назначения она имеет вид:

$$Y = 2,5643 \times (\text{ПлощадьЗУ}, X_{\text{сот.}})^{-0,102}, \text{ где}$$

X – площадь, соток

Таблица 24. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, соток	658,95	291,22	50,00	120,00	111,00
Коэффициент на площадь	1,32	1,44	1,72	1,57	1,59
Корректировка на площадь, %	-	-8%	-23%	-16%	-17%

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки – под промназначение), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

В рамках данного расчета оцениваемые земельные участки оцениваются как условно свободные с коммуникациями по границе, так как коммуникации подключаются при возведении зданий.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожие коммуникации с возможностью подключения, расположенные по границе участка, то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наличие или возможность подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для земельных участков, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют железнодорожные подъездные пути, то данная корректировка не применялась.

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

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

16.2.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка

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

Для определения степени однородности, рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm).

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 25. Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок как незастроенный.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	260 000 000	64 000 000	125 000 000	130 000 000
-	Площадь участка, сот.	291,22	50,00	120,00	111,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	892 796	1 280 000	1 041 667	1 171 171
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>790 124</i>	<i>1 132 800</i>	<i>921 875</i>	<i>1 036 486</i>
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>790 124</i>	<i>1 132 800</i>	<i>921 875</i>	<i>1 036 486</i>
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>790 124</i>	<i>1 132 800</i>	<i>921 875</i>	<i>1 036 486</i>
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>790 124</i>	<i>1 132 800</i>	<i>921 875</i>	<i>1 036 486</i>
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>790 124</i>	<i>1 132 800</i>	<i>921 875</i>	<i>1 036 486</i>
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>790 124</i>	<i>1 132 800</i>	<i>921 875</i>	<i>1 036 486</i>
7	Корректировка на площадь	-8,0%	-23,0%	-16,0%	-17,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>726 914</i>	<i>872 256</i>	<i>774 375</i>	<i>860 283</i>
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>726 914</i>	<i>872 256</i>	<i>774 375</i>	<i>860 283</i>
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>726 914</i>	<i>872 256</i>	<i>774 375</i>	<i>860 283</i>
10	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>726 914</i>	<i>872 256</i>	<i>774 375</i>	<i>860 283</i>
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	726 914	872 256	774 375	860 283
-	Коэффициент вариации, %				9%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.				808 457
-	Площадь земельного участка, соток				658,95
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				532 732 740

Таблица 26. Сводная таблица справедливой стоимости прав на земельные участки.

№ п /п	Наименование объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
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	5 895	47 658 540
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19 783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148	19 783	159 937 048
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40 217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147	40 217	325 137 152
ИТОГО:		65 895	532 732 740

Таким образом, справедливая стоимость прав на земельный участок как незастроенный составляет 532 732 740 руб.

16.3. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются исходя из данных из специализированных справочников о затратах на строительство аналогичных объектов.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится по формуле:

$$ЗС = ЗС^{\text{базис}} \times K_K \times K_P \times K_{в.р.} \times I^{\text{базис} - \text{дата оценки}}, \text{ где}$$

$ЗС$ – сумма затрат на создание объекта капитального строительства на дату проведения оценки.

$ЗС^{\text{базис}}$ – сумма затрат на создание объекта капитального строительства в ценах базисного года, которая определяется путем умножения технического параметра (строительный объем, площадь и т.п.) объекта оценки на стоимость в ценах базисного года соответствующей удельной единицы измерения (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) объекта – аналога.

Сведения о технических характеристиках, объемно-планировочных и конструктивных решениях и показателях стоимости на единицу измерения объектов-аналогов определяются на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

K_K – корректировка на различия между объектом оценки и аналогом по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов и конструкций и т.п. Данная корректировка определяется на основании Сборников

укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

K_p – региональный коэффициент стоимости строительства, учитывающий различия в стоимости строительства в регионе расположения объекта оценки по сравнению с базовым регионом – Московской областью. Данный коэффициент определяется исходя из класса конструктивной системы на основании Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 27. Основные классы конструктивных систем зданий и сооружений.

Здания		
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	с несущими конструкциями преимущественно из:	класс конструктивных систем
Кирпича	железобетона и стали	КС-1
	древесины	КС-2
Мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	железобетона и стали	КС-1А
Железобетона	железобетона в бескаркасных системах	КС-3
	железобетона в каркасных системах	КС-4
	стали	КС-5
Панелей «сэндвич»	стали и железобетона	КС-6
Древесины	Древесины	КС-7
Сооружения		
с преимущественным применением		класс конструктивных систем
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник: «Ко-Инвест», www.coinvest.ru.

$K_{в.р.}$ – коэффициент, отражающий процент фактически выполненных работ и определяемый на основе степени выполнения работ по отдельным конструктивным элементам объекта.

$I_{\text{базис - дата оценки}}$ – индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату проведения оценки. Индекс рассчитывается на основе Межрегиональных информационно-аналитических бюллетеней «Индексы цен в строительстве», составитель – «КО-ИНВЕСТ».

Таблица 28. Расчет индекса перехода к ценам на текущую дату.

Выпуск бюллетеня "КО-ИНВЕСТ"			Базисная дата		Текущая дата		Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки
Номер	Дата	Комментарий	Базисная дата сборника УПСС	Индекс	Дата оценки	Индекс	
103	апрель 2018 г.	Раздел 2.1. Средние региональные индексы. Индекс для Московской области, страница 34	01.01.2015	10,369	29.06.2018	11,083	1,069
103	апрель 2018 г.	Раздел 2.1. Средние региональные индексы. Индекс для Московской области, страница 34	01.01.2014	10,173	29.06.2018	11,083	1,089

Таблица 29. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Класс конструктивной системы	Технический параметр	Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб.	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Процент выполненных работ, %	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Наименование сборника УПСС	Номер таблицы и описание аналога
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	куб. м	КС-4	37 589,0	15 961	1	1,349	100%	1,089	881 374 942	УПСС Общественные здания , 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	гУОЗ.03.000.0077, стр. 181. Офисы (5-11 этажей)
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	куб. м	КС-6	303 231,0	5 361	1	1,366	100%	1,069	2 373 820 139	УПСС Промышленные здания , 2015. Базисная дата - 01.01.2015г.	гУПЗ.19.000.0092, стр. 694. Промышленные здания (быстровозводимые)
3	Склад, назначение: нежилое, 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	куб. м										
4	Склад, назначение: нежилое, 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	куб. м										
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384	куб. м	КС-1	69,0	8 327	1,0	1,282	100%	1,069	787 414	УПСС Промышленные здания , 2015. Базисная дата - 01.01.2015г.	гУПЗ.19.000.0072, стр. 689. Трансформаторные подстанции
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076	куб. м	КС-1	1 547,0	3 233	1,0	1,282	100%	1,069	6 854 279	УПСС Промышленные здания , 2015. Базисная дата - 01.01.2015г.	О4.17.000.0266, стр. 489. Котельные
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646	куб. м	КС-1	69,0	8 327	1,0	1,282	100%	1,069	787 414	УПСС Промышленные здания , 2015. Базисная дата - 01.01.2015г.	гУПЗ.19.000.0072, стр. 689. Трансформаторные подстанции
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, 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	пог.м	КС-12	511,0	5 028	1,0	1,297	100%	1,089	3 628 975	УПСС Сооружения городской инфраструктуры , 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.042.0002, стр. 132. Сети из полиэтиленовых труб
	колодцы	шт.	КС-10	20,0	74 032	1,0	1,312	100%	1,089	2 115 491	УПСС Сооружения городской инфраструктуры , 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.021.0002, стр. 118. Колодцы

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Класс конструктивной системы	Технический параметр	Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб.	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Процент выполненных работ, %	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Наименование сборника УПСС	Номер таблицы и описание аналога
9	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470	пог.м	КС-12	1 028,0	5 028	1,0	1,297	100%	1,089	7 300 561	УПСС Сооружения городской инфраструктуры , 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.042.0002, стр. 132. Сети из полиэтиленовых труб
	колодцы	шт.	КС-10	14,0	74 032	1,0	1,312	100%	1,089	1 480 844	УПСС Сооружения городской инфраструктуры , 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.021.0002, стр. 118. Колодцы
10	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468	пог.м	КС-12	1 825,0	5 028	1,0	1,297	100%	1,089	12 960 626	УПСС Сооружения городской инфраструктуры , 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.042.0002, стр. 132. Сети из полиэтиленовых труб
	колодцы	шт.	КС-10	36,0	74 032	1,0	1,312	100%	1,089	3 807 884	УПСС Сооружения городской инфраструктуры , 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.021.0002, стр. 118. Колодцы
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, 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	куб. м	КС-9	46,55	48 419	1,0	1,241	100%	1,089	3 046 037	УПСС Сооружения городской инфраструктуры , 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.015.0001, стр. 116. Кирпичные сооружения септиков
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035	куб. м	КС-9	430,85	48 419	1,0	1,241	100%	1,089	28 193 018	УПСС Сооружения городской инфраструктуры , 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.015.0001, стр. 116. Кирпичные сооружения септиков
13	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467	пог.м	КС-12	50,0	35 302	1,0	1,297	100%	1,089	2 493 085	УПСС Сооружения городской инфраструктуры , 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.09.001.0146, стр. 166. Трубопроводы теплоснабжения
	колодцы	шт.	КС-10	2,0	74 032	1,0	1,312	100%	1,089	211 549	УПСС Сооружения городской инфраструктуры , 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.021.0002, стр. 118. Колодцы

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Класс конструктивной системы	Технический параметр	Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб.	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Процент выполненных работ, %	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Наименование сборника УПСС	Номер таблицы и описание аналога
14	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	пог.м	КС-12	15,0	5 028	1,0	1,297	100%	1,089	106 526	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.042.0002, стр. 132. Сети из полиэтиленовых труб
	колодцы	шт.	КС-10	2,0	74 032	1,0	1,312	100%	1,089	211 549	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.021.0002, стр. 118. Колодцы
15	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	пог.м	КС-12	4,0	5 028	1,0	1,297	100%	1,089	28 407	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.042.0002, стр. 132. Сети из полиэтиленовых труб
	колодцы	шт.	КС-10	2,0	74 032	1,0	1,312	100%	1,089	211 549	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.021.0002, стр. 118. Колодцы
16	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	пог.м	КС-12	21,0	5 028	1,0	1,297	100%	1,089	149 136	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.042.0002, стр. 132. Сети из полиэтиленовых труб
	колодцы	шт.	КС-10	4,0	74 032	1,0	1,312	100%	1,089	423 098	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.021.0002, стр. 118. Колодцы
17	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713	пог.м	КС-12	142,0	40 223	1,0	1,297	100%	1,089	8 067 346	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.09.001.0159, стр. 167. Трубопроводы теплоснабжения
18	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	пог.м	КС-14	0,786	1 309 477	1,0	1,481	100%	1,089	1 659 982	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.08.004.0008, стр. 151. Кабели связи
	колодцы	шт.	КС-10	17,0	74 032	1,0	1,312	100%	1,089	1 798 167	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.021.0002, стр. 118. Колодцы

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Класс конструктивной системы	Технический параметр	Стоимость удельной единицы в ценах базисного года, руб.	Корректировка на различия между объектом оценки и аналогом	Региональный коэффициент	Процент выполненных работ, %	Индекс перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Наименование сборника УПСС	Номер таблицы и описание аналога
19	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ- 11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471	пог.м	КС-12	293,0	5 028	1,0	1,297	100%	1,089	2 080 802	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.042.0002, стр. 132. Сети из полиэтиленовых труб
	колодцы	шт.	КС-10	10,0	74 032	1,0	1,312	100%	1,089	1 057 746	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.07.021.0002, стр. 118. Колодцы
20	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г, Г1, Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466	пог.м	КС-12	1,035	3 194 611	1,0	1,297	100%	1,089	4 670 100	УПСС Сооружения городской инфраструктуры, 2014. Базисная дата - 01.01.2014г.	ИЗ.06.009.0002, стр. 86. Газопроводы
-	ИТОГО	-	-	346 980,2	-	-	-	-	-	3 349 326 666	-	-

16.4. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) – величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание объектов капитального строительства с учетом времени и рисков осуществления проекта.

Величина прибыли предпринимателя определяется методом экспертных оценок на основе результатов справочника Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Московская область (коллективное мнение сотрудников банка). стр. 105.

Таблица 30. Определение прибыли предпринимателя.

Показатель	Значение
Тип недвижимости	Высококласные складские объекты
Прибыль предпринимателя (среднее значение)	14,5%

16.5. Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Расчет физического износа

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Физический износ определяется методом укрупненных оценок технического состояния.

Таблица 31. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

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

Величина физического износа в рамках приведенных диапазонов принимается в зависимости от технического состояния объекта оценки.

Таблица 32. Расчет физического износа.

№ п/п	Наименование	Год постройки	Состояние	Физический износ, %
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	2012	хорошее	5%
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	2010	хорошее	10%
3	Склад, назначение: нежилое, 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	2010	хорошее	10%
4	Склад, назначение: нежилое, 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	2010	хорошее	10%
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384	2010	хорошее	5%
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076	2010	хорошее	5%
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646	2012	хорошее	5%
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, 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	2011	хорошее	20%
9	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470	2011	хорошее	20%
10	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468	2011	хорошее	20%
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, 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	2011	хорошее	20%
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035	2011	хорошее	20%
13	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467	2011	хорошее	20%
14	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	2011	хорошее	20%
15	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	2011	хорошее	20%
16	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	2011	хорошее	20%
17	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713	2011	хорошее	20%
18	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	2011	хорошее	20%

№ п/п	Наименование	Год постройки	Состояние	Физический износ, %
19	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471	2011	хорошее	20%
20	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466	2011	хорошее	20%

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Величина функционального износа определена на уровне **0%**.

Определение внешнего (экономического) устаревания

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые негативно повлияли на стоимость объекта капитального строительства, в том числе изменения в социально-экономической ситуации в районе расположения объекта, в уровне налогообложения, в разрешенном порядке использования объекта, в использовании соседних земельных участков (например появление промышленного предприятия в окрестности жилого района) и т.п.

Оценщиком не были выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объекта оценки. Таким образом, внешнее (экономическое) устаревание определено в размере **0%**.

Определение накопленного совокупного износа

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), где$$

Инс – накопленный совокупный износ, %;

Иф – физический износ, %;

Уф – функциональное устаревание, %;

Ув – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Накопленный совокупный износ равен физическому износу.

16.6. Определение стоимости объектов капитального строительства

Определение стоимости объектов капитального строительства осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Таблица 33. Определение стоимости объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Накопленный совокупный износ, %	Стоимость объекта капитального строительства, руб.
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	881 374 942	14,5%	5%	958 715 593
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	793 249 820	14,5%	10%	817 443 940
3	Склад, назначение: нежилое, 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	793 531 652	14,5%	10%	817 734 367
4	Склад, назначение: нежилое, 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	787 038 667	14,5%	10%	811 043 346
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384	787 414	14,5%	5%	856 510
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076	6 854 279	14,5%	5%	7 455 742
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646	787 414	14,5%	5%	856 510
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, 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	5 744 466	14,5%	20%	5 261 931
9	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470	8 781 405	14,5%	20%	8 043 767
10	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468	16 768 510	14,5%	20%	15 359 955
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, 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	3 046 037	14,5%	20%	2 790 170
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035	28 193 018	14,5%	20%	25 824 804

№ п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Накопленный совокупный износ, %	Стоимость объекта капитального строительства, руб.
13	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467	2 704 634	14,5%	20%	2 477 445
14	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	318 075	14,5%	20%	291 357
15	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	239 956	14,5%	20%	219 800
16	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	572 234	14,5%	20%	524 166
17	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713	8 067 346	14,5%	20%	7 389 689
18	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	3 458 149	14,5%	20%	3 167 664
19	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ- 11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471	3 138 548	14,5%	20%	2 874 910
20	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466	4 670 100	14,5%	20%	4 277 812
-	ИТОГО	3 349 326 666	-	-	3 492 609 478

16.7. Определение стоимости объекта недвижимости по затратному подходу

Стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Таблица 34. Расчет справедливой стоимости по затратному подходу.

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость с НДС, руб.
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	958 715 593	1 131 284 400
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	817 443 940	964 583 849
3	Склад, назначение: нежилое, 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	817 734 367	964 926 553
4	Склад, назначение: нежилое, 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	811 043 346	957 031 148
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384	856 510	1 010 682
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076	7 455 742	8 797 776
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646	856 510	1 010 682
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, 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	5 261 931	6 209 079
9	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470	8 043 767	9 491 645
10	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468	15 359 955	18 124 747
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, 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	2 790 170	3 292 401
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035	25 824 804	30 473 269
13	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467	2 477 445	2 923 385
14	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	291 357	343 801
15	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	219 800	259 364
16	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	524 166	618 516

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость с НДС, руб.
17	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713	7 389 689	8 719 833
18	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	3 167 664	3 737 844
19	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ- 11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471	2 874 910	3 392 394
20	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466	4 277 812	5 047 818
21	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	47 658 540	47 658 540
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19 783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148	159 937 048	159 937 048
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40 217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147	325 137 152	325 137 152
-	Итого	4 025 342 218	4 654 011 926

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, по затратному подходу по состоянию на 04 июля 2018 г. с НДС составляет: 4 654 011 926 руб.

17. Сравнительный подход

17.1. Описание методики оценки

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

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

17.2. Выбор единиц сравнения

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

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

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

17.3. Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых

объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

- Назначение – высококлассные складские объекты.
- Местоположение – Москва / Московская область, направление – Юго-Запад.
- Площадь зданий – от 4 000 кв. м.

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

Таблица 35. Описание объектов-аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	г. Москва, НАО, Московский поселение, Саларьево деревня, вл.с2	Московская область, Томилино	г. Москва, НАО, Сосенское поселение, Николо-Хованское деревня	г. Московская область, Ленинский район, Горки деревня, ш. Каширское	г. Москва, ЗАО, Тропарево-Никулино
Удаленность от МКАД	4 км по Киевскому шоссе	3 км по Киевскому шоссе	10 км по Рязанскому шоссе	5 км по Киевскому шоссе	8 км по Каширское шоссе	1 км по Киевскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производственно-складской комплекс (с офисными помещениями)	Производственно-складской комплекс (с офисными помещениями)	Производственно-складской комплекс (с офисными помещениями)	Производственно-складской комплекс (с офисными помещениями)	Производственно-складской комплекс (с офисными помещениями)	Производственно-складской комплекс (с офисными помещениями)
Тип объектов	Производственно-складской комплекс класса "А"	Производственно-складской комплекс класса "А"	Производственно-складской комплекс класса "А"	Производственно-складской комплекс класса "А"	Производственно-складской комплекс класса "А"	Производственно-складской комплекс класса "А"
Площадь земельного участка, соток	658,95	140,0	190,00	100,00	60,00	120,0
Общая площадь зданий, кв.м., в том числе	30 831,1	15 796,0	22 000,0	8 149,0	4 290,8	8 000,0
административные помещения, кв.м	10 037,5	899,5	2 700,0	1 837,0	720,8	1 550,0
отапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	20 793,7	14 896,5	19 300,0	6 312,0	3 570,0	6 450,0
неотапливаемые производственно-складские помещения, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Электроснабжение	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	790 000 000	1 320 000 000	600 000 000	253 157 200	489 711 800
Источник информации	-	ЦИАН	Склад Менеджмент	ЦИАН	ЦИАН	Яндекс-Недвижимость
Интернет-сайт	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/170532809/	http://www.sklad-man.ru/prodazha-sklada/sklad1129.html?loc=0&loc2=0&btype=13#prettyPhoto	https://www.cian.ru/sale/commercial/185271920/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/188003669/	https://realty.yandex.ru/offer/6128285867253629481/
Контактный телефон	-	+7 985 075-15-33	+7 (499) 955-44-92	+7 963 711-41-32	+7 499 372-93-98	+7 495 763-14-84

Таблица 36. Фотографии аналогов и объекта оценки.

Общие фото объектов оценки	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	
		
	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	
		
	Склад, назначение: нежилое, 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	
		

<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		
<p>Аналог №4</p>		



17.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

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

1. Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий

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

Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий определяется по формуле:

$$K_{зем} = Sa \times \left(\frac{Co}{Ca} - 1 \right) \times Ц_{зем}, где$$

$K_{зем}$ – корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.

Co – соотношение по объекту оценки между площадью земельного участка и площадью зданий.

Ca – соотношение по аналогу между площадью земельного участка и площадью зданий.

Sa – площадь земельного участка у объекта-аналога.

$Ц_{зем}$ – средняя цена предложения земельных участков в районе расположения объекта оценки.

Средняя цена предложения рассчитывается исходя из удельных цен аналогов (откорректированных), которые были использованы для расчета рыночной стоимости земельного участка как незастроенного (см. раздел 16.2 Настоящего отчета).

Таблица 37. Расчет корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, соток	658,95	140,00	190,00	100,00	60,00	120,00
Общая площадь зданий, кв.м	30 831,1	15 796,0	22 000,0	8 149,0	4 290,8	8 000,0
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	2,14	0,89	0,86	1,23	1,40	1,50
Недостаток (+) или излишек (-) площади земельного участка у аналога по сравнению с объектом оценки, соток	-	196,63	282,79	73,98	31,71	51,20
Средняя цена предложения 1 сотки земельного участка в районе расположения объекта оценки, руб.	808 457					
Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	-	158 966 900	228 623 555	59 809 649	25 636 171	41 392 998

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Московская область (коллективное мнение сотрудников банка).

Значение корректировки на уторговывание для продажи объектов недвижимости типа «высококласные складские объекты» с местоположением «Москва / Московская область» принимается на среднем уровне **10,4%**.

Таблица 38. Значение корректировки на уторговывание.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	11,0%	11,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,4%	10,0%	10,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,6%	11,1%	12,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	13,4%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	11,1%	12,2%

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на вид использования

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

Данная корректировка вносится пропорционально доле помещений различных типов в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

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

K – корректировка на вид использования;

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

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

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

Соотношение удельных цен помещений различного назначения определяется на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации, на основании данных справочника Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Московская область (коллективное мнение сотрудников банка).

Таблица 39. Расчет корректировки на вид использования.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Распределение площадей						
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	30 831	15 796	22 000	8 149	4 291	8 000
отопливаемые производственно-складские помещения	20 793,7	14 897	19 300	6 312	3 570	6 450
административные помещения	10 037,5	900	2 700	1 837	721	1 550
неотопливаемые производственно-складские помещения	0,0	0	0	0	0	0
Соотношения удельных цен						
Административные помещения / отопливаемые производственно-складские помещения	1,54					
Неотопливаемые / отопливаемые производственно-складские помещения	0,73					
Расчет корректировки						
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	1,176	1,031	1,066	1,122	1,091	1,105
Размер корректировки на вид использования, %	-	14,1%	10,3%	4,8%	7,8%	6,4%

8. Корректировка на площадь

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

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м², как правило, снижается. Наиболее достоверно

изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Корректировка была определена на основании Справочника Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Московская область (коллективное мнение сотрудников банка). Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %.

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

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

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта и его местоположения. Для земельных участков производственного назначения она имеет вид:

$$Y = 1,6158 \times (\text{Площадь, Х кв.м.})^{-0,103}, \text{ где}$$

X – площадь, кв.м

Таблица 40. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь	30 831,10	15 796,00	22 000,00	8 149,00	4 290,80	8 000,00
Коэффициент на площадь	0,56	0,60	0,58	0,64	0,68	0,64
Корректировка на площадь, %	-	-6,7%	-3,4%	-12,5%	-17,6%	-12,5%

9. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожие коммуникации, то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наличие подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для объектов недвижимости, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

11. Корректировка на техническое состояние

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

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

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

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

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

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

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm*).

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 41. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	790 000 000	1 320 000 000	600 000 000	253 157 200	489 711 800
1	Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	158 966 900	228 623 555	59 809 649	25 636 171	41 392 998
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	948 966 900	1 548 623 555	659 809 649	278 793 371	531 104 798
-	Общая площадь зданий, кв.м	15 796,00	22 000,00	8 149,00	4 290,80	8 000,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	60 076	70 392	80 968	64 975	66 388
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
	Скорректированная удельная цена	53 828	63 071	72 547	58 218	59 484
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	53 828	63 071	72 547	58 218	59 484
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	53 828	63 071	72 547	58 218	59 484
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	53 828	63 071	72 547	58 218	59 484
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	53 828	63 071	72 547	58 218	59 484
7	Корректировка на вид использования	14,10%	10,3%	4,8%	7,8%	6,4%
	Скорректированная удельная цена	61 418	69 567	76 029	62 759	63 291
8	Корректировка на площадь	-6,7%	-3,4%	-12,5%	-17,6%	-12,5%
	Скорректированная удельная цена	57 303	67 202	66 525	51 713	55 380
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	57 303	67 202	66 525	51 713	55 380
10	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	57 303	67 202	66 525	51 713	55 380
11	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	57 303	67 202	66 525	51 713	55 380
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	57 303	67 202	66 525	51 713	55 380
-	Коэффициент вариации, %					12%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	4	4	4	4
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м, руб.					59 625
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.					30 831,10
-	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.					1 838 304 338

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, по сравнительному подходу по состоянию на 04 июля 2018 г. с НДС составляет 1 838 304 338 руб.

18. Доходный подход

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

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

18.1. Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Рыночная арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м площади объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

- Назначение – высококлассные складские объекты.
- Местоположение – Москва / Московская область, направление – Юго-Запад.
- Площадь помещений – от 500 кв. м.

Копии, опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 42. Расчет средней арендной ставки для производственно-складских помещений.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет
Адрес	г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Производственная ул., 11С1	г. Москва, Новомещерский проезд, д. 9с1	Московская область, Юго-Запад (Новая Москва)	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, ул. Солнечная, 31	Москва, ЗАО, р-н Ново-Перedelкино, Новоорловская ул., вл3Ас1
Удаленность от МКАД	4 км по Киевскому шоссе	4 км по Боровскому шоссе	3 км по Киевскому шоссе	23 км по Киевскому шоссе	2 км по Киевскому шоссе	5 км по Киевскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Отапливаемые производственно-складские помещения	Отапливаемые производственно-складские помещения	Отапливаемые производственно-складские помещения	Отапливаемые производственно-складские помещения	Отапливаемые производственно-складские помещения	Отапливаемые производственно-складские помещения
Тип объектов	Производственно-складской комплекс класса "А"	Производственно-складской комплекс класса "В"	Производственно-складской комплекс класса "В"	Производственно-складской комплекс класса "В"	Производственно-складской комплекс класса "В"	Производственно-складской комплекс класса "В"
Общая площадь кв. м	30 831,1	500,0	2 000,0	от 120 до 2627	15 798,0	871,8
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	8 496	8 580	10 900	9 440	9 000
Порядок уплаты НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	нет	нет	нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	ЦИАН	Яндекс-Недвижимость	АН «Лига Про»	ЦИАН	ЦИАН
Интернет-сайт	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/188768156/	https://realty.yandex.ru/offer/244154404348205070/	http://www.sklad-i-ofis.ru/catalog/stocks/average/12882/	https://www.cian.ru/rent/commercial/188738172/	https://www.cian.ru/rent/commercial/187584537/
Контактный телефон	-	+7 495 789-49-27	+7 985 045-47-30	+7 (495) 988-41-95	+7 495 637-80-14	+7 916 677-50-55

Таблица 43. Фотографии аналогов и объекта оценки.

Общие фото объектов оценки	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710
	 
	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051
	 
	Склад, назначение: нежилое, 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
	 

<p>Аналог №1</p>		<p>-</p>
<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		
<p>Аналог №4</p>		



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

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

1. Корректировка на НДС

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки в объявлениях о сдаче в аренду помещений могут быть указаны различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Поскольку арендная ставка по объекту оценки подлежит расчету «с учетом НДС», то к арендным ставкам, указанным «без НДС», необходимо добавить сумму налога. Если арендодатель не является плательщиком НДС (арендные ставки, указаны как «НДС не облагается»), то Оценщик не считает необходимым добавлять к ним 18%, т.к. все показатели должны быть приведены к единой базе, когда помимо арендной ставки арендатор не обязан отдельно уплачивать сумму НДС (18%).

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Так как различий по данному параметру нет, корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон –

арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Московская область (коллективное мнение сотрудников банка).

Значение корректировки на уторговывание для аренды объектов недвижимости типа «высококласные складские объекты» с местоположением «Москва / Московская область» принимается на среднем уровне **7,4%**.

Таблица 44. Значение корректировки на уторговывание.

Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,1%	7,8%	8,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	7,4%	6,9%	7,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,5%	8,0%	8,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,0%	10,2%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,7%	8,2%	9,1%

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

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

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

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

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

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

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

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

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

7. Корректировка на местоположение и окружение

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

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки по объектам недвижимости зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Данная корректировка применялась к итоговой арендной ставке отапливаемых производственно-складских объектов, так как в составе оцениваемого производственно-складского комплекса, имеются офисные помещения, неотапливаемые помещения и открытые площадки.

Соотношение удельных цен помещений различного назначения, определяется на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2016г. Том 1. часть I и II «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 45. Значение корректировки на назначение.

Показатель	Значение
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,55

9. Корректировка на площадь

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

Поскольку объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям, то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наличие подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для объектов недвижимости, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют железнодорожные подъездные пути, то данная корректировка не применялась.

11. Корректировка на техническое состояние

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

Так как различий по данному параметру нет, корректировка не применялась.

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

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

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение
арендных платежей

Расчет справедливой арендной ставки осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm).

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 46. Расчет справедливой арендной ставки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	8 496	8 580	10 900	9 440	9 000
1	Корректировка на НДС	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	8 496	8 580	10 900	9 440	9 000
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0	0	0	0	0
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	8 496	8 580	10 900	9 440	9 000
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	7 867	7 945	10 093	8 741	8 334
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	7 867	7 945	10 093	8 741	8 334
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	7 867	7 945	10 093	8 741	8 334
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	7 867	7 945	10 093	8 741	8 334
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	7 867	7 945	10 093	8 741	8 334
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	7 867	7 945	10 093	8 741	8 334
9	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	7 867	7 945	10 093	8 741	8 334
10	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	7 867	7 945	10 093	8 741	8 334
11	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	7 867	7 945	10 093	8 741	8 334
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	7 867	7 945	10 093	8 741	8 334
-	Коэффициент вариации, %					11%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
-	Итого рыночная арендная ставка, руб. / кв.м. в год					8 596
-	Итого рыночная арендная ставка по производственно-складским помещениям (отапливаемым с хорошим состоянием), руб. / кв. м в год					8 596
-	Среднее соотношение арендных ставок по административным помещениям и отапливаемым производственно-складским помещениям					1,55
-	Итого рыночная арендная ставка по административным помещениям (отапливаемым в хорошем состоянии), руб. / кв. м в год					13 324

18.2. Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения рыночной арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

Арендопригодная площадь рассчитана через коэффициент арендопригодной площади. Коэффициент арендопригодной площади определен по данным компании StatRielt (информационный портал недвижимости).

Таблица 47. Коэффициент арендопригодной площади.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1	Здания, построенные до 1992 года		
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	0,84 – 0,96	0,9
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	0,84 – 0,98	0,91
2	Здания, построенные после 1991 года		
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	0,86 - 0,98	0,92
Источник: https://www.statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi			

Для оцениваемых зданий, построенных после 1992 года, коэффициент арендопригодной площади для складских зданий принимается на уровне 0.95.

Для офисных зданий/помещений, построенных после 1992 года, коэффициент арендопригодной принимается равным 0,86.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются равными среднерыночному уровню недозагрузки аналогичных помещений и составляют **10,9%**.

Среднерыночный уровень недозагрузки был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принята к расчетам арендная ставка предусматривает, что все операционные расходы несет арендодатель, то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

Операционные расходы по объектам оценки принимаются равными среднерыночному уровню операционных расходов по аналогичным помещениям и составляют 13% от ПВД для производственно-складских помещений и 17,9% от ПВД для офисных помещений в составе комплекса.

Среднерыночный уровень операционных расходов был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 48. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Отапливаемые производственно- складские помещения	Офисные помещения
Общая площадь, кв. м	21 899,3	8 657,8
Коэффициент арендопригодной площади	0,95	0,86
Арендопригодная площадь, кв. м	20 804,3	7 445,7
Рыночная арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС	8 596	13 324
Потенциальный валовый доход, руб. в год	178 833 763	99 206 507
Потери от недозагрузки, %	-10,9%	-10,9%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	159 340 883	88 392 998
Операционные расходы, руб./кв. м в год	13%	17,9%
Операционные расходы, руб. в год	-23 248 389	-17 757 965
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	136 092 494	70 635 033

18.3. Расчет коэффициента капитализации

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

В качестве общей ставки капитализации принимается среднерыночное значение для производственно-складских объектов (класс «А») в размере 11,5%, для офисных объектов в размере 10,5%.

Среднерыночный уровень ставки капитализации был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

18.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

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

Часть объектов оценки расположены на земельных участках большой площади, вследствие чего плотность застройки низкая, что означает наличие избытка незастроенного земельного участка. Учитывая, что доходный подход не учитывает излишек земельного участка, который можно использовать под строительство дополнительных зданий приносящих в будущем доход, Оценщик, рыночную стоимость излишка земельного участка прибавил к рыночной стоимости объекта полученной в рамках доходного подхода.

Таблица 49. Расчет справедливой стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Отапливаемые производственно- складские помещения	Офисные помещения
Общая площадь, кв. м	21 899	8 658
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	136 092 494	70 635 033
Общая ставка капитализации, %	10,5%	10,5%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС	1 296 118 990	672 714 600
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС	1 968 833 590	

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, по доходному подходу по состоянию на 04 июля 2018 г. с учетом НДС составляет 1 968 833 590 руб.

19. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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

В соответствии с п. 25 и п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

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

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

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

Таблица 50. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; • Неполнота описания аналогов в доступных источниках; • Скидка на торг; • Корректировки.
Доходный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Прогноз арендных ставок; • Коэффициент загрузки; • Операционные затраты; • Текущая доходность.
Затратный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Затраты на строительство; • Цены на материалы; • Величина износа.

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

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют

заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

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

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7), 2017 г.», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2017г.

Таблица 51. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Производственно-складские объекты	Производственно-складские объекты	Производственно-складские объекты
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		17,00%	19,50%	18,50%
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		1 838 304 338	1 968 833 590	4 654 011 926 (справочно)
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	1 525 792 601	1 584 911 040	3 793 019 720
	максимум	2 150 816 075	2 352 756 140	5 515 004 132

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

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

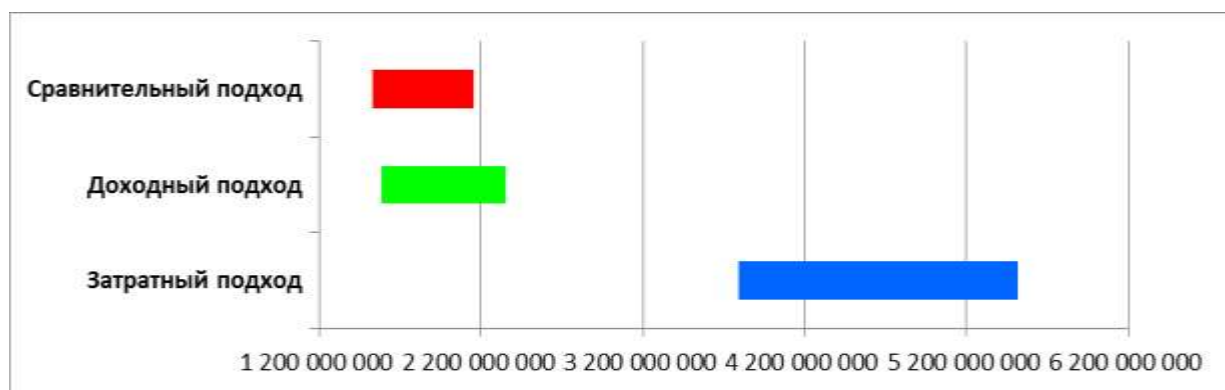
19.2. **Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке**

В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

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

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

Диаграмма 5. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Данные затратного подхода носят справочный характер и в последующем согласовании результатов не участвуют.

Поскольку интервалы стоимости (сравнительный и доходный подходы) пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

19.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

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

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

Этапами расчета весов подходов являются:

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

Данные затратного подхода носят справочный характер и в последующем согласовании результатов не участвуют.

Таблица 52. Расчет итоговой справедливой стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	1 968 833 590	1 838 304 338	4 654 011 926 (справочно)
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	3	5	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	3	5	1
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	3	5	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	2	5	1
Итого суммы баллов	11	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	31		
Вес подхода округленно, %	40,00%	60,00%	0,00%
Итоговая справедливая стоимость, руб. (с учетом разумного округления)	1 891 000 000		
<i>в т.ч. справедливая стоимость земельного участка, руб.</i>	532 732 740		

Рыночная стоимость каждого объекта условно определяется пропорционально стоимости объектов капитального строительства, определенной в рамках затратного подхода.

Таблица 53. Расчет итоговой справедливой стоимости пообъектно.

№ п/п	Наименование	Долевой коэффициент	Справедливая стоимость с НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710	0,297932	404 671 281	342 941 763,56
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051	0,225530	306 330 015	259 601 707,63
3	Склад, назначение: нежилое, 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	0,225611	306 440 035	259 694 944,92
4	Склад, назначение: нежилое, 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	0,223764	303 931 315	257 568 911,02
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384	0,000310	421 063	356 833,05
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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076	0,002116	2 874 094	2 435 672,88
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646	0,000317	430 571	364 890,68
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, 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	0,001712	2 325 354	1 970 638,98
9	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470	0,002525	3 429 625	2 906 461,86
10	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468	0,004875	6 621 553	5 611 485,59
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, 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	0,000709	963 011	816 111,02
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035	0,006559	8 908 875	7 549 894,07
13	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467	0,000914	1 241 456	1 052 081,36
14	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	0,000099	134 468	113 955,93
15	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	0,000078	105 945	89 783,90
16	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	0,000182	247 205	209 495,76
17	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713	0,003557	4 831 357	4 094 370,34

№ п/п	Наименование	Долевой коэффициент	Справедливая стоимость с НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.
18	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	0,000959	1 302 578	1 103 879,66
19	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ- 11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471	0,000931	1 264 547	1 071 650,00
20	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466	0,001320	1 792 912	1 519 416,95
21	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		47 658 540	47 658 540,00
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19 783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148		159 937 048	159 937 048,00
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40 217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147		325 137 152	325 137 152,00
-	Итого	1	1 891 000 000	1 683 806 689,16

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, по состоянию на 04 июля 2018 г. с НДС составляет 1 891 000 000 (Один миллиард восемьсот девяносто один миллион) рублей, или без НДС 1 683 806 689,16 (Один миллиард шестьсот восемьдесят три миллиона восемьсот шесть тысяч шестьсот восемьдесят девять) рублей 16 копеек.

20. Приложения

20.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710



Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051

Склад, назначение: нежилое, 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

Склад, назначение: нежилое, 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



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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384



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, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076



Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646



Сооружения



20.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Затратный подход (земля)

Аналог №1

Участок, 291.22 сот.
 Москва, ИАО (Троицкий район), Бульварное поселение, Рязанское дорожное ш. 2
 в Бульварном районе, 7 км от МКАД

260 000 000 Р
 +7 495 777-67-76

Земля промышленного назначения

<https://www.cian.ru/sale/suburban/169306831/>

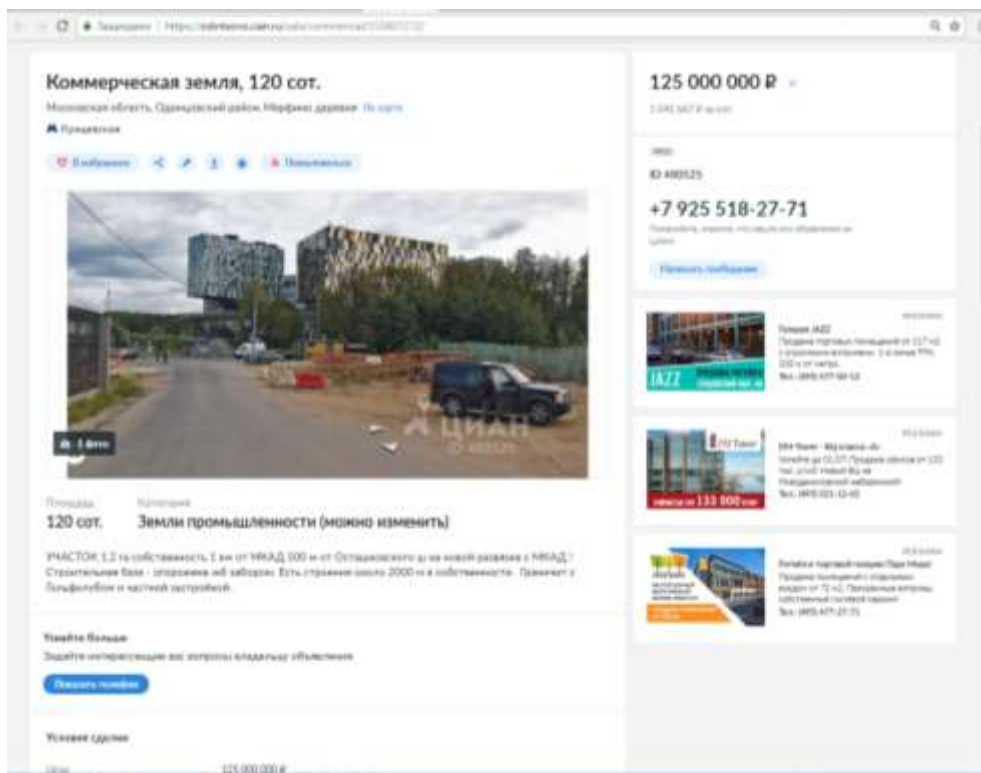
Аналог №2

Коммерческая земля, 50 сот.
 Москва, ИАО (Троицкий район), Московский поселение
 в Киевском районе, 6 км от МКАД

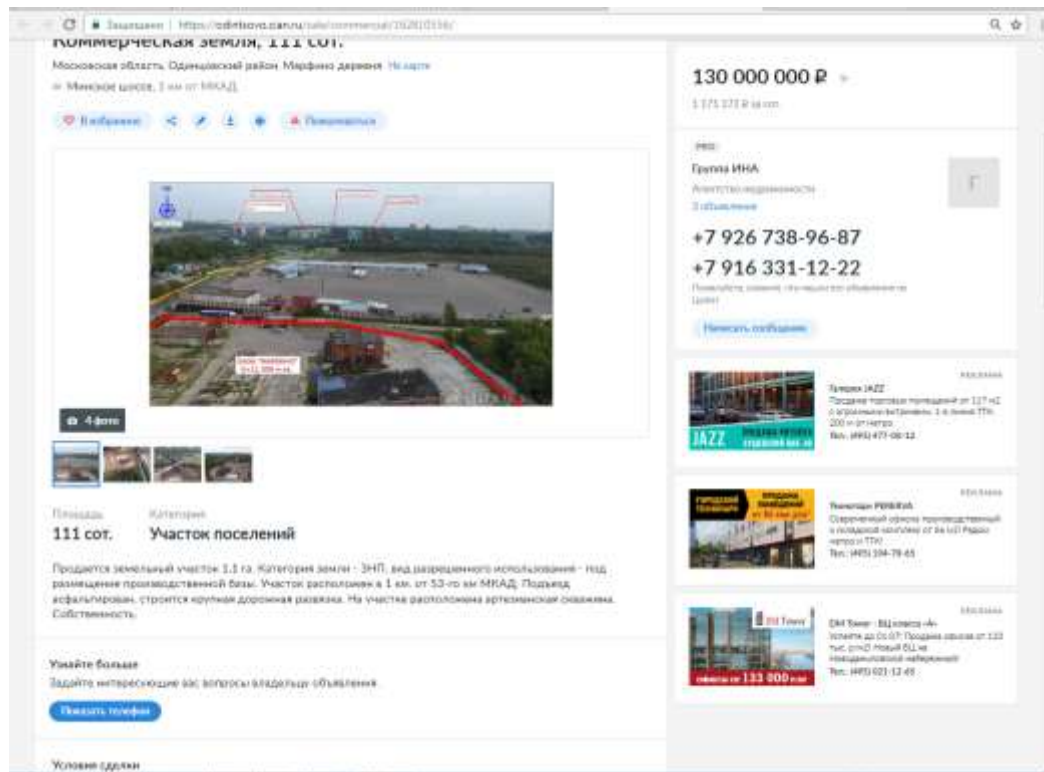
64 000 000 Р
 +7 906 707-70-30

Участок поселений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/166568156/>

Аналог №3


<https://www.cian.ru/sale/suburban/151926805/>

Аналог №4


<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162810556/>

Сравнительный подход

Аналог №1

790 000 000 Р
 30 013 м² м²
 Склады не предназначены для
 Владельцы НДС

Ваша Эстейт
 Агентство недвижимости
 33 объявлений
+7 985 075-15-33
+7 985 945-61-66
 Помогите выбрать, что лучше всего подходит по цене

15 796 м² **1 из 2** **12x12** **9 м** **Свободно**

ЛОТ 048
 Участок земельный, свободный от построек, площадью 1,4 га. Площади складские помещений 15796,3±0,2, офисные 899,5 м², котельная 135 м². Высота в складском помещении 1 м: 9,00м, 2м: 6,00м. Высота антресоли 3,5 м. Электричество, газификация, вода, канализация/автономная система биологической очистки, отопление, вентиляция, пожаротушение.

Укажите больше
 Задайте авторизованная вас вопросы владельцу объявления

[Посмотреть фото](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/170532809/>

Аналог №2

Склад Менеджмент
 Агентство складской недвижимости
 Продажа ► Покупка склада ►

ID:1129
 Продажа / Складской комплекс класса А
 22 000 м², Рязанское ш., 10 км от МКАД,
 22000 кв.м.
 Складской комплексный / Склад класса "А", специально спроектирован для складского назначения

60 000 руб./кв.м

Фотогалерея (7)

Описание склада

[Оставить заявку](#)

<http://www.sklad-man.ru/prodazha-sklada/sklad1129.html?loc=0&loc2=0&btype=13#prettyPhoto>

Аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/185271920/>

Аналог №4

<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/188003669/>

Заказчик: ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»

Отчет: №7-314

Аналог №5

415,01 млн ₽

51 676 ₽ за м²

+7 495 763-14-84

8000 м²

Описание от продавца

Стоимость места - 900 руб.; Эксплуатационные расходы - 0 руб.; Период аренды - Месяц; Телефония - Коммерческий провайдер; Коммунальные расходы - ; Интернет - Коммерческий провайдер; Этаж - 1; Этажность - 2; НДС - Не включен; Договор - Прямая аренда; Налоговая - ; Метро - Теплый стан; Страховой депозит - 1 месяц; Парковка - Наземная; Состояние объекта - С отделкой; Площадь, предлагаемая на продажу (кв. м.) от 2000 - 12000 руб.

Тип стен - Сэндвич панель

Рабочая высота - 12,05 м

Отопление, средняя температура - отапливается +18.

Нагрузка на пол - 6 т

Тип покрытия - антипыль

Наличие вентиляции - приточно-вытяжная

Возможный объем потребления электроэнергии - 650 квт на корпус (кВт)

Вода (промышленный/бытовой объем) - скважина

Наличие газа - Да

Канализация - локальная

Уровень загрузки - 1,2 м (под еврофуру)

Уровень ворот - евро

Одежда Under Armour

-10% на квартиры с отделкой

Футболка Strellson

<https://realty.yandex.ru/offer/6128285867253629481/>

Доходный подход

Аналог №1

Склад (В), 500 м²
 в составе складского комплекса «Солнцево» в
 Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Промышленная ул., 11С1. № карты
 Юго-Западная 20 спм на карте

354 000 Р/мес.
 в 496 Р за м² в год

РИЭЛТИ ГАЙД
 Агентство недвижимости
 278 объектов
+7 495 789-49-27
 Позвоните, чтобы узнать больше об этом объекте на сайте

Площадь: **500 м²** | Этаж: **3 из 5** | Сетка колонн: **6x6** | Выс. потолка: **5,2 м** | Планировка: **Свободно**

СК "Солнцево" класса В
 Аренда складского помещения площадью 500 м²
 стоимость метра 7.200 руб. в год, возможен торг, налогообложение: НДС.
 Номер налоговой: 02.

Складское здание "Солнцево" расположено по адресу: Москва, Промышленная улица, 11 стороне 1.
ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения.
 Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188768156/>

Аналог №2

Яндекс Недвижимость

Продажа | Аренда | Новостройки | Коммерческая | ГИК | Агентствам | Вид

Москва (МО) | Москва | Москва (Юго-Восток Москвы) | Западная административный округ | Район Солнцево | Аренда | Коммерческая недвижимость | Склад | 3-й этаж Соларево

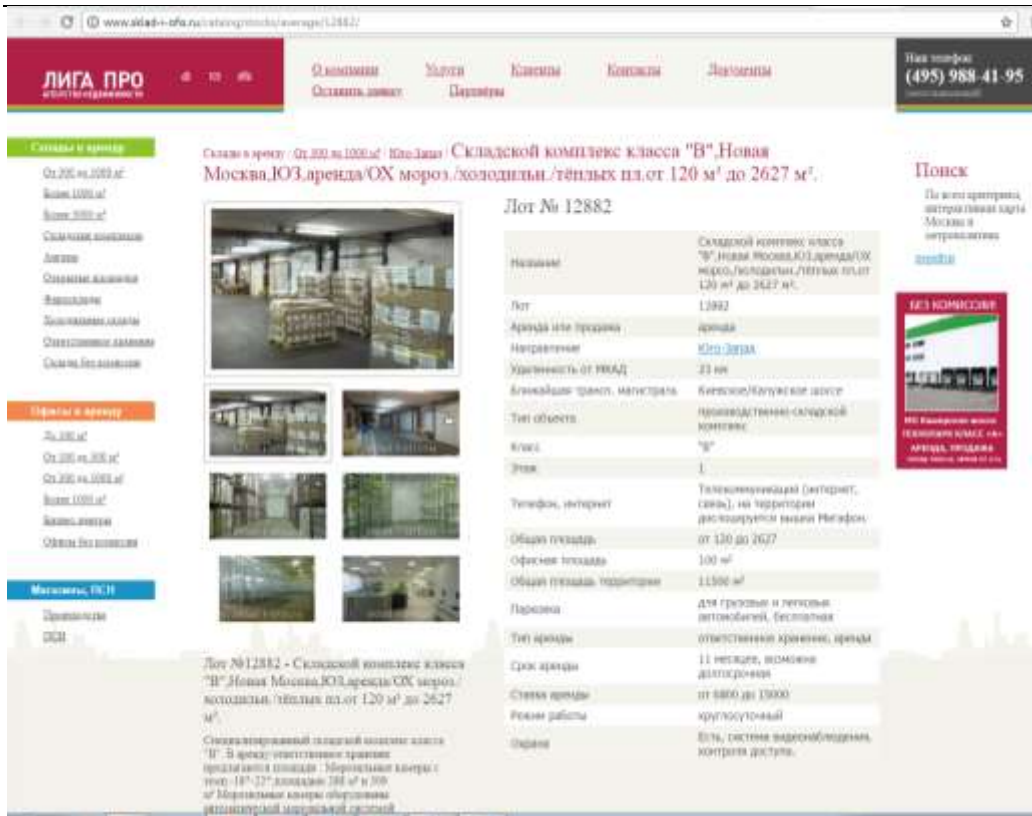
Склад, 2000 м²
 Москва, Нововаршавский проезд, 9к1
 Соларево 37 мин | Румянцево 44 мин | Юго-Западная 45 мин

1,43 млн Р в месяц
 1 этаж из 2
+7 985 045-47-30
 Пасеев Александр

ЖК «НЕКРАСОВКА 2018»
КВАРТИРЫ В МОСКВЕ
 ОТ **4,2** МЛН РУБ.
 В МИНУТ ДО МЕТРО «НЕКРАСОВКА»

2000 м² общая | 1 комната | 1 этаж

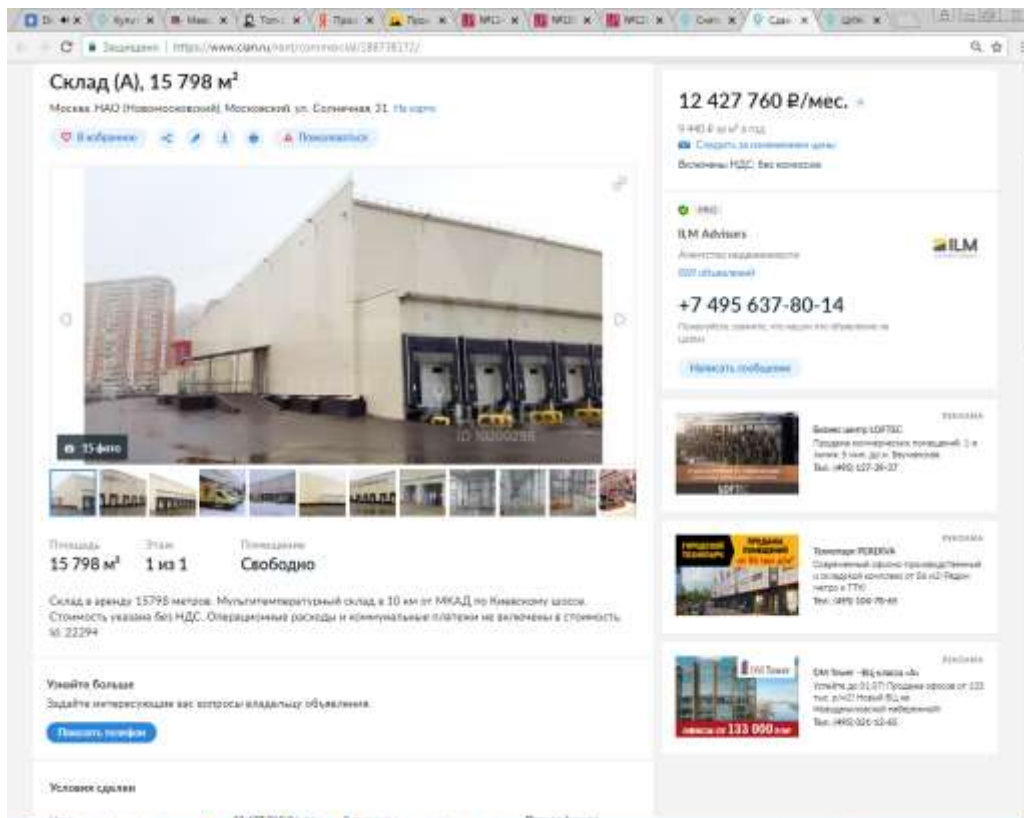
<https://realty.yandex.ru/offer/244154404348205070/>



Аналог №3

<http://www.sklad-i-ofis.ru/catalog/stocks/average/12882/>

Аналог №4



<https://www.cian.ru/rent/commercial/188738172/>

Заказчик: ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»

Отчет: №7-314

Аналог №5

Производство, 871,8 м²
 Москва, ЗАО, р-н Новогородский, Новогородская ул., д.2А/С1, Новогород

653 850 Р/мес. +
 7 000 кв.м² в год

ID 124605
 +7 903 969-56-56
 +7 916 677-50-55

Площадь: 871,8 м² | Этажи: 1 из 1 | Выс. потолка: 6 м | Планировка: Свободно

ООО "Саларь СГ" предлагает в долгосрочную аренду собственное нежилое строение общей площадью 871,8 кв.м, расположенное на территории производственно-складского комплекса по адресу: г. Москва, ул. Новогородская, д.2А, Строение обозначено: 7/01/01, каждый этаж: канализацией, автоматической системой пожарной сигнализации и оповещения, двухсторонним водопроводом, выделенной электрической мощностью до 40 кВт. Если необходимости можно увеличить высоту потолка в м. Условно оформлена оптовая аренда/субаренда, срок аренды оговаривается, арендная ставка на расчете 750,00 руб. за 1 кв.м. в месяц, гарантийный депозит из расчета месячной арендной платы, предоплата за первый месяц аренды, арендная ставка не включает НДС в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Дополнительно к Строению предлагается офисное помещение площадью 50,4 кв.м. Заходит в площадь Строения. Условно оформлена оптовая аренда/субаренда: срок аренды оговаривается, арендная ставка из расчета 1000 руб. за 1 кв.м. в месяц, гарантийный депозит из расчета месячной арендной платы, предоплата за первый месяц аренды.

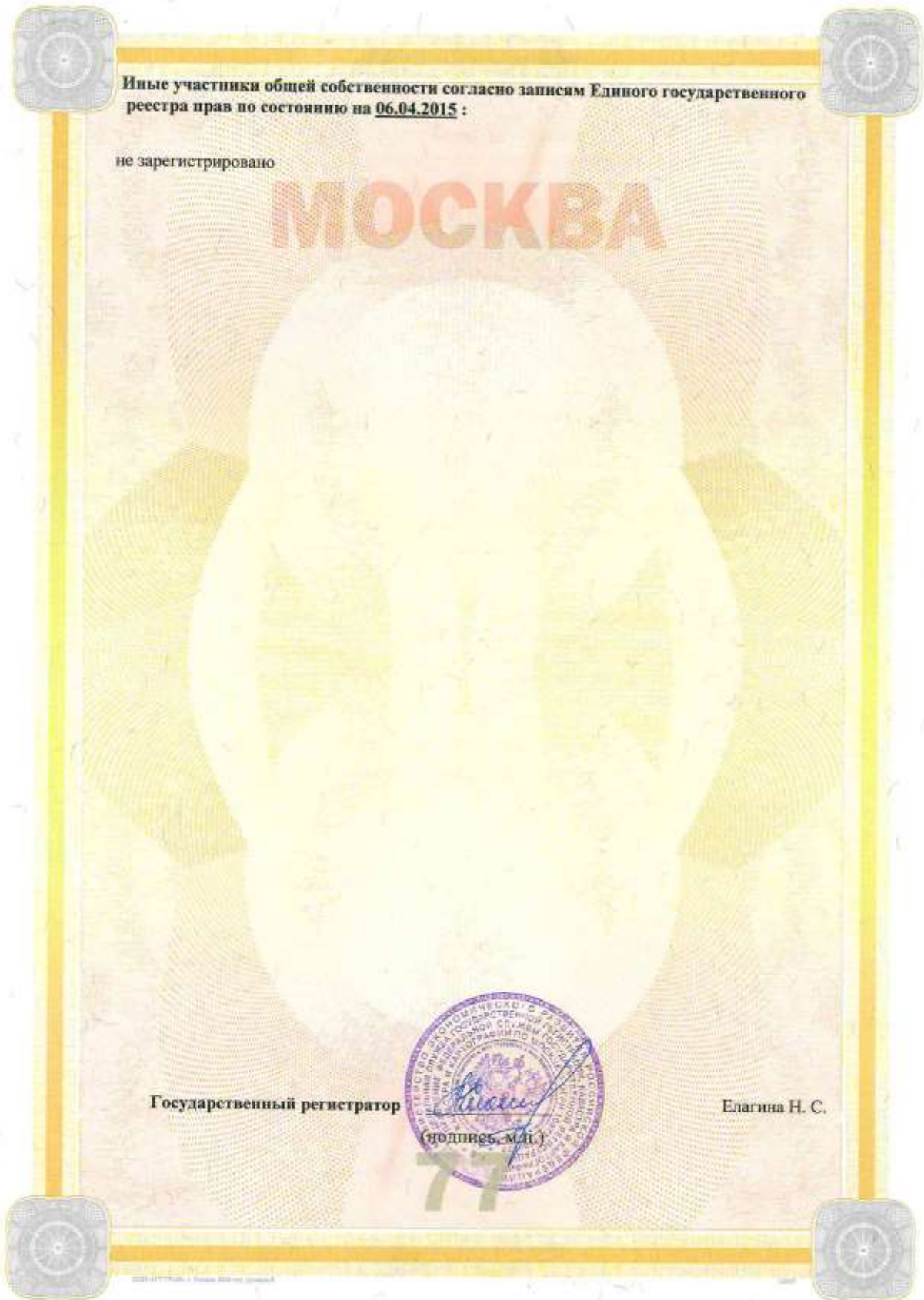
<https://www.cian.ru/rent/commercial/187584537/>

**20.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и
 правоподтверждающих документов, документов технической
 инвентаризации, других документов, устанавливающих
 количественные и качественные характеристики объекта оценки**











РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
 • Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:1642
Объект права: Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-19/2

Государственный регистратор



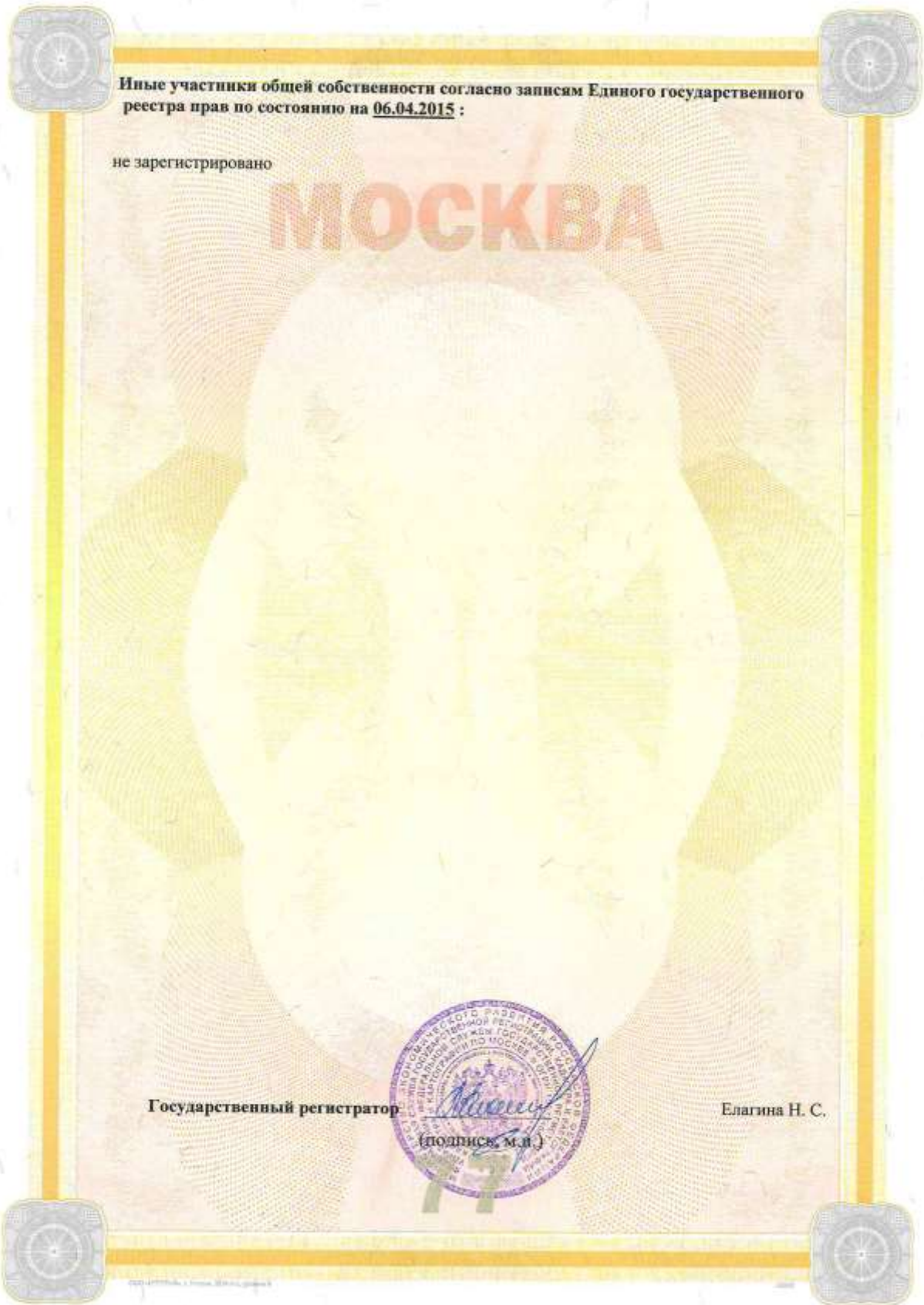
(подпись, М.П.)

77-77/017-77/017/062/2015-19/2

Елагина Н. С.

77-АС 158268






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:2465

Объект права: очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв.№ 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-15/2



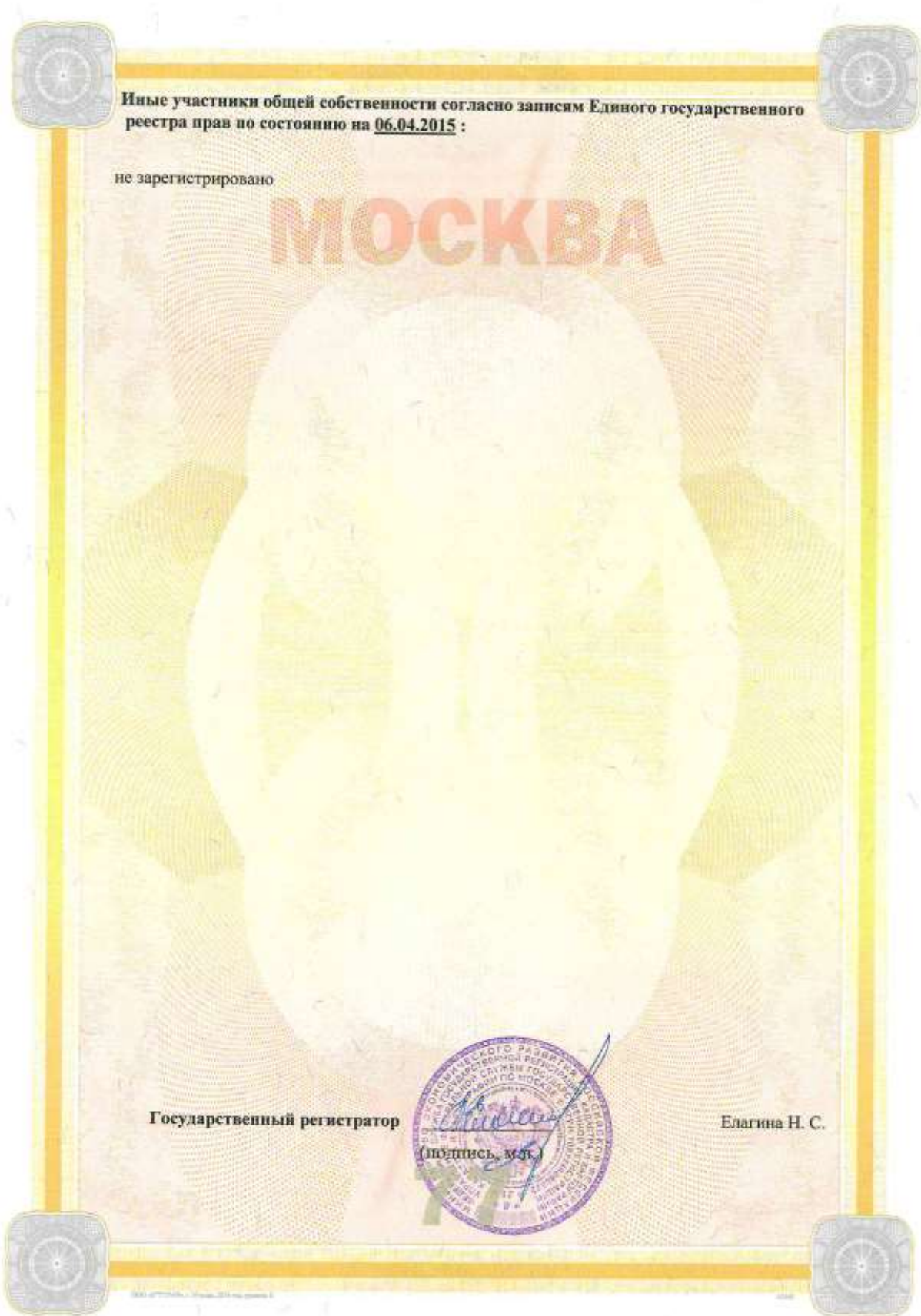
Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, М.П.)

77-77/017-77/017/062/2015-15/2

77-АС 158274







ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:2470
Объект права: водопровод, назначение: водоснабжение, Протяженность 1028 м., инв.№ 097:032:0027-ГИ-11, лит. В , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-13/2

Государственный регистратор



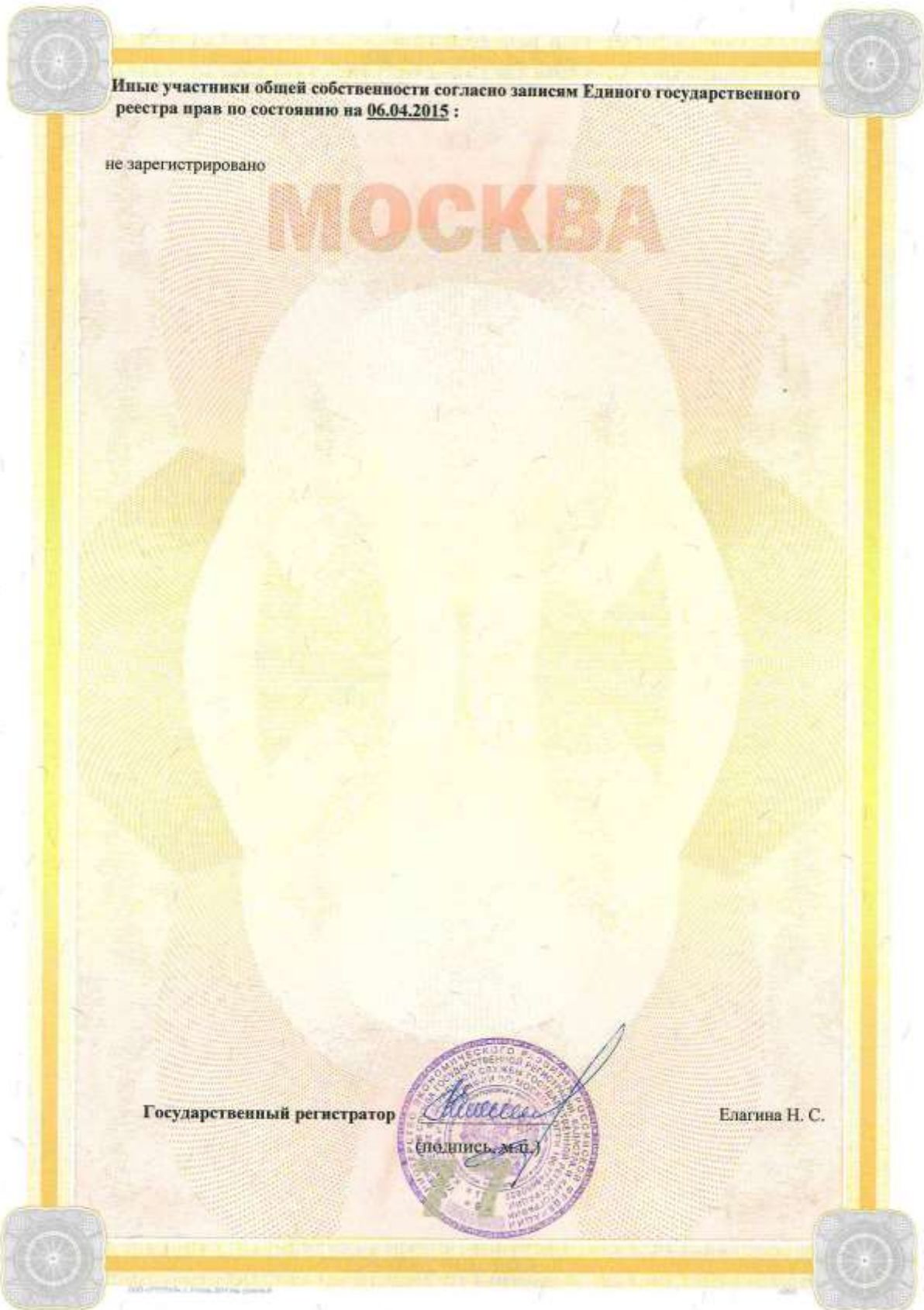
(подпись, и.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-13/2

Елагина Н. С.

77-АС 158276







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
 • Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:2468
Объект права: ливневая канализация, назначение: канализование, Протяженность 1825 м., инв.№ 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-14/2

Государственный регистратор



(подпись, з.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-14/2

Елагина Н. С.

77-АС 158275






 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
 • Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:3147

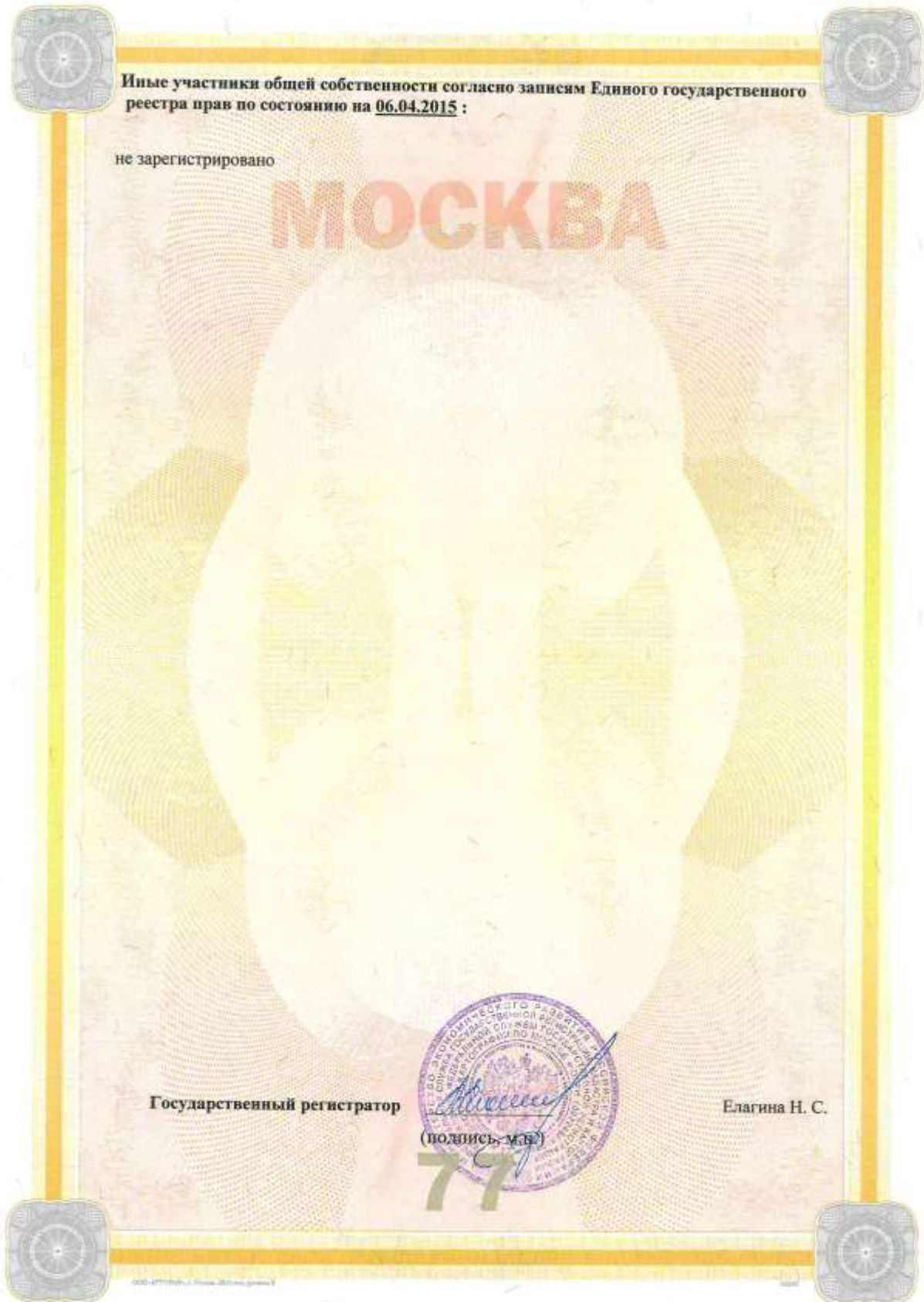
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40 217 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: сервитут, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-5/2


 Государственный регистратор Елагина Н. С.
 (подпись, м.п.)
 77-77/017-77/017/062/2015-5/2

77-АС 158284 








 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
 • Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:21:0110205:299
Объект права: 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) объекта: г.Москва, п.Московский, в районе д.Саларьево, уч. 10/5

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-2/2


 Государственный регистратор (подпись, м.п.) Елагина Н. С.
 77-77/017-77/017/062/2015-2/2


 РФ

77-АС 158287

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 06.04.2015 :

не зарегистрировано

МОСКВА

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Елагина Н. С.


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
 • Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:21:0110301:1076
Объект права: котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь 230,6 кв. м, инв.№ 097:032-20606/1Б, лит. 1Б , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл. 7

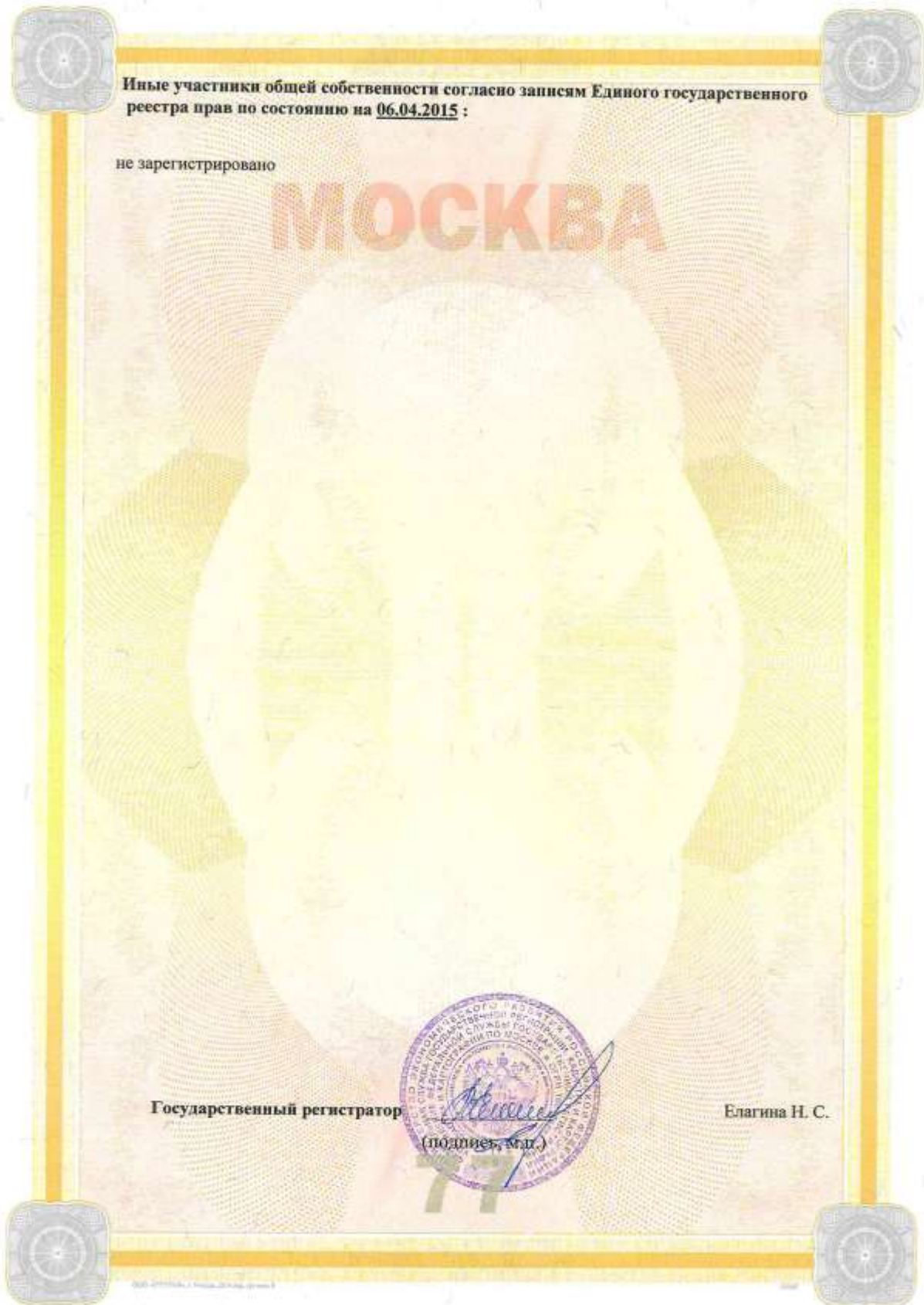
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-8/2



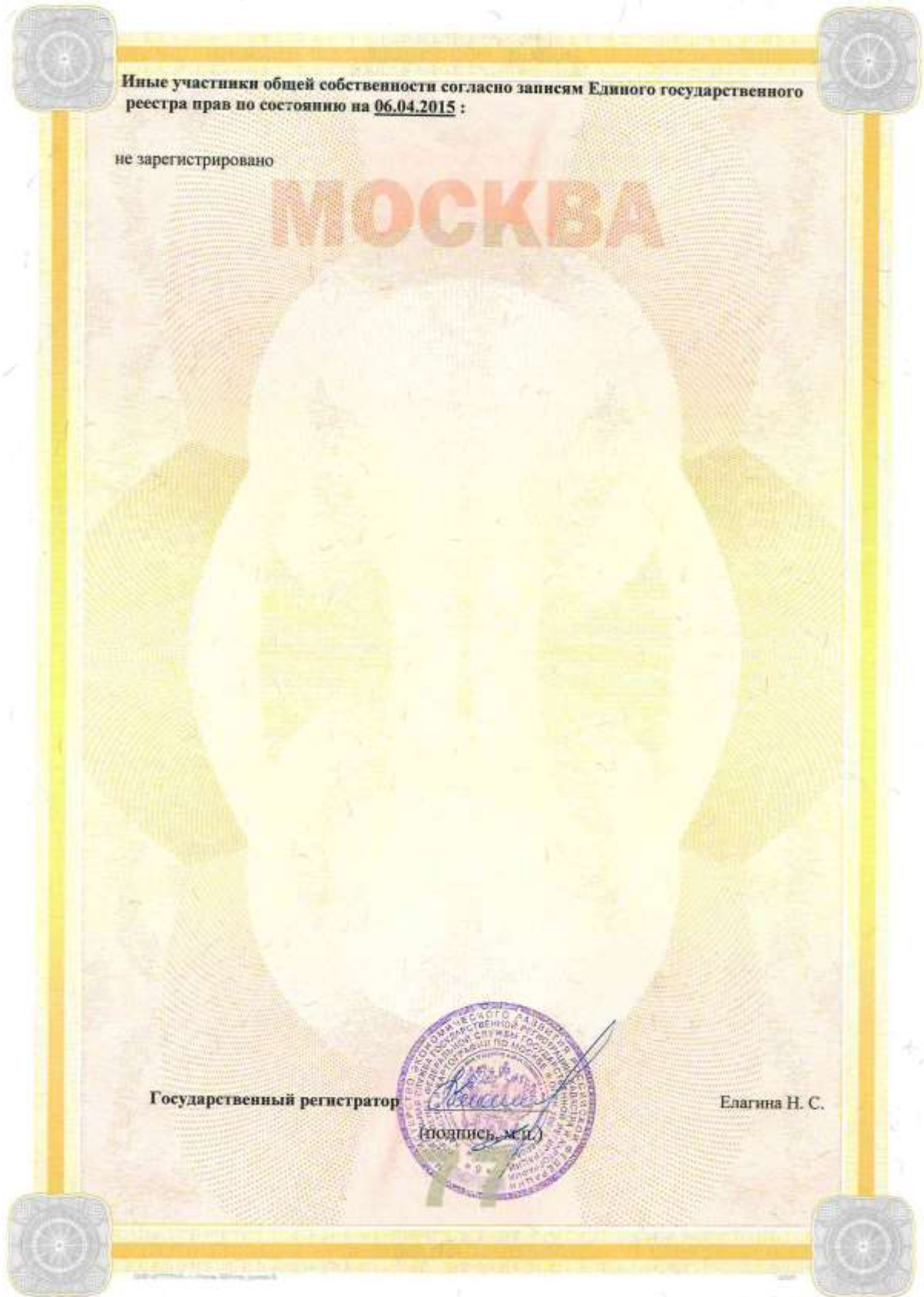
Государственный регистратор Елагина Н. С.


 (подпись, м.п.)
 77-77/017-77/017/062/2015-8/2

77-АС 158281







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
 • Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:1710
Объект права: Нежилое здание, 6 - этажное, общая площадь 8 657,8 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл.7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-4/2

Государственный регистратор



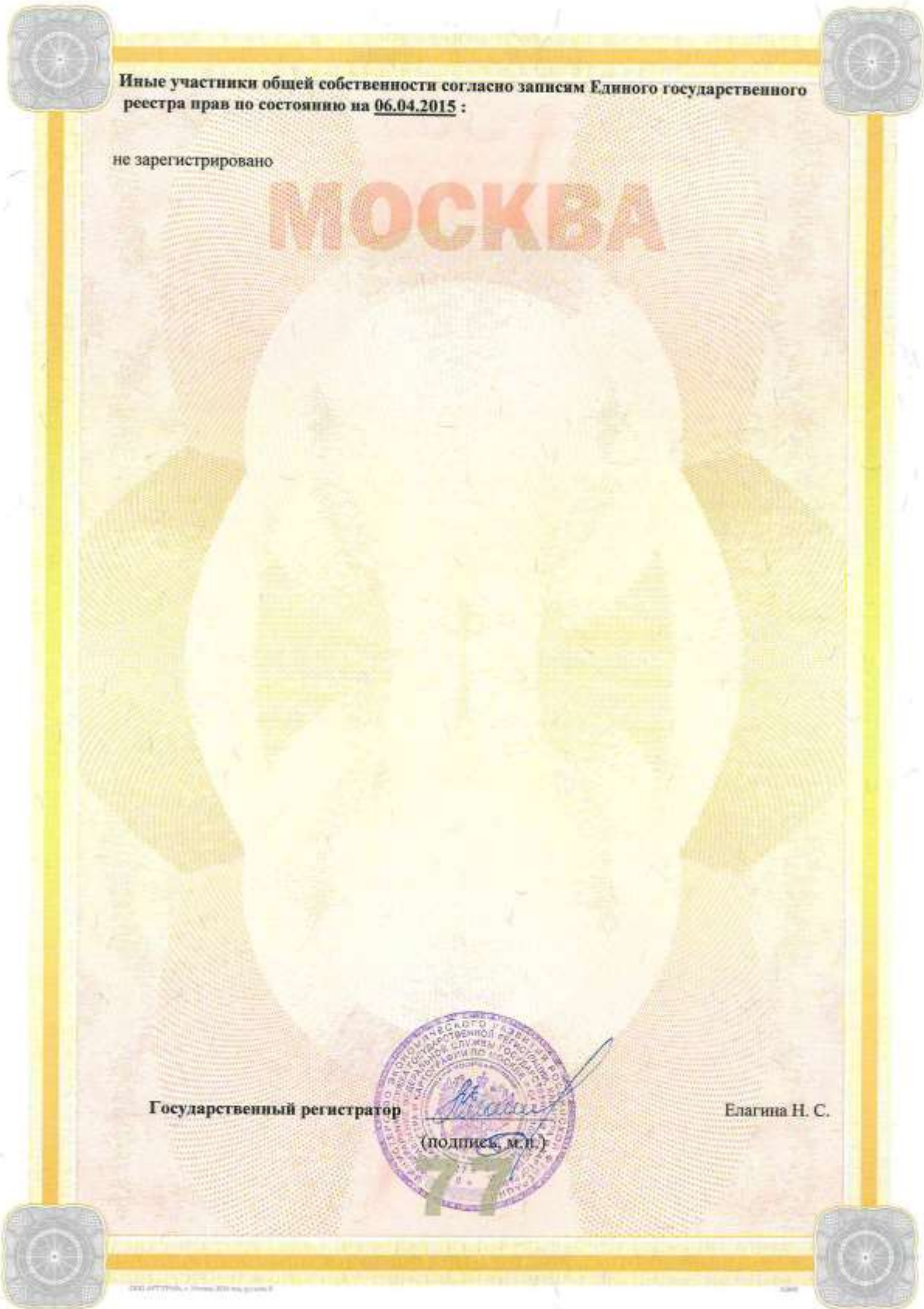
(подпись, М.П.)

77-77/017-77/017/062/2015-4/2

Елагина Н. С.

77-АС 158285










 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
 • Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

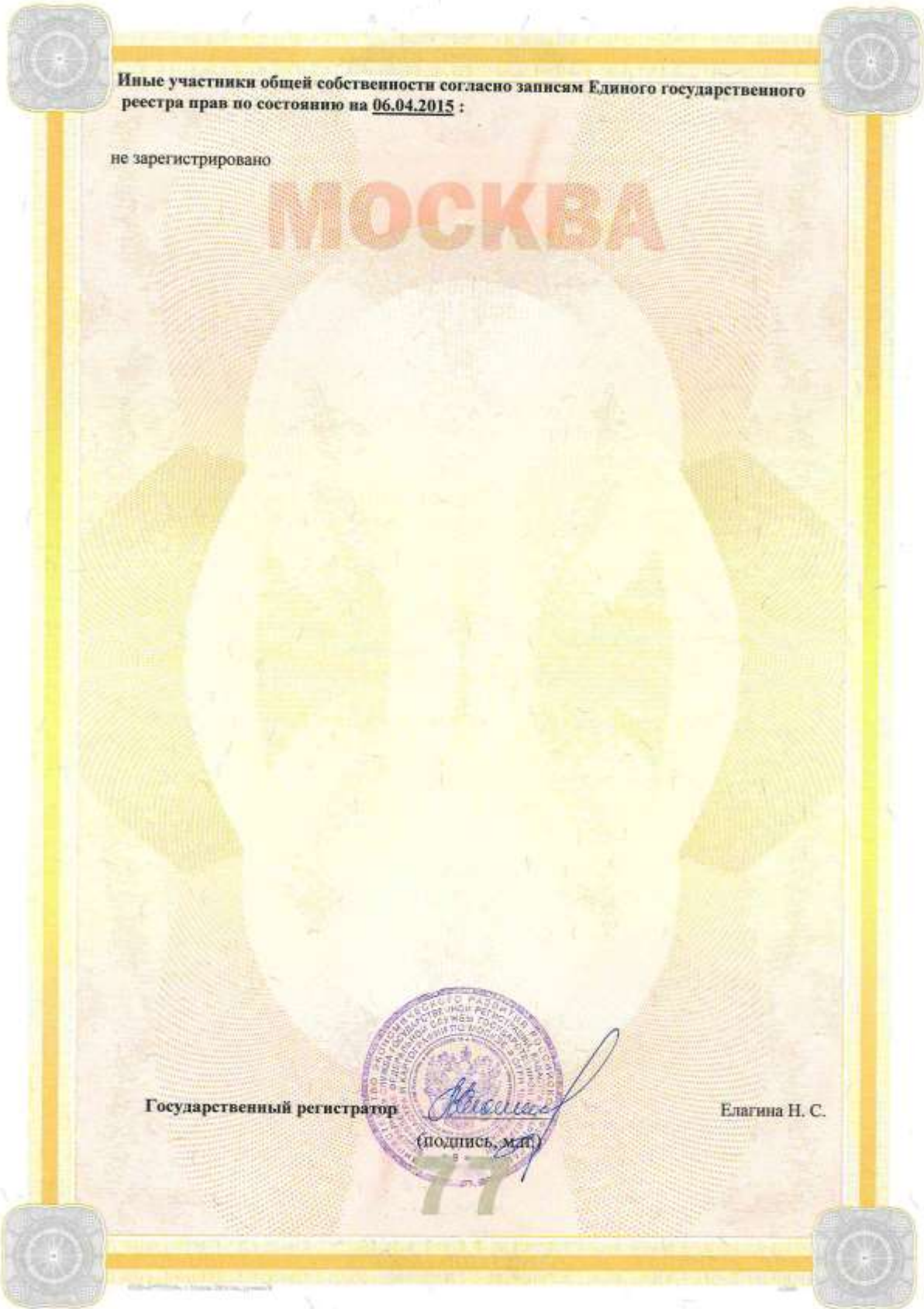
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000:9050
Объект права: склад, назначение: нежилое, общая площадь 7 320,6 кв.м, этаж 1,2 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл.7

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-10/2


 Государственный регистратор  Елагина Н. С.
 (подпись, и.п.)
 77-77/017-77/017/062/2015-10/2

77-АС 158279 





Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 06.04.2015 :

не зарегистрировано

МОСКВА

Государственный регистратор

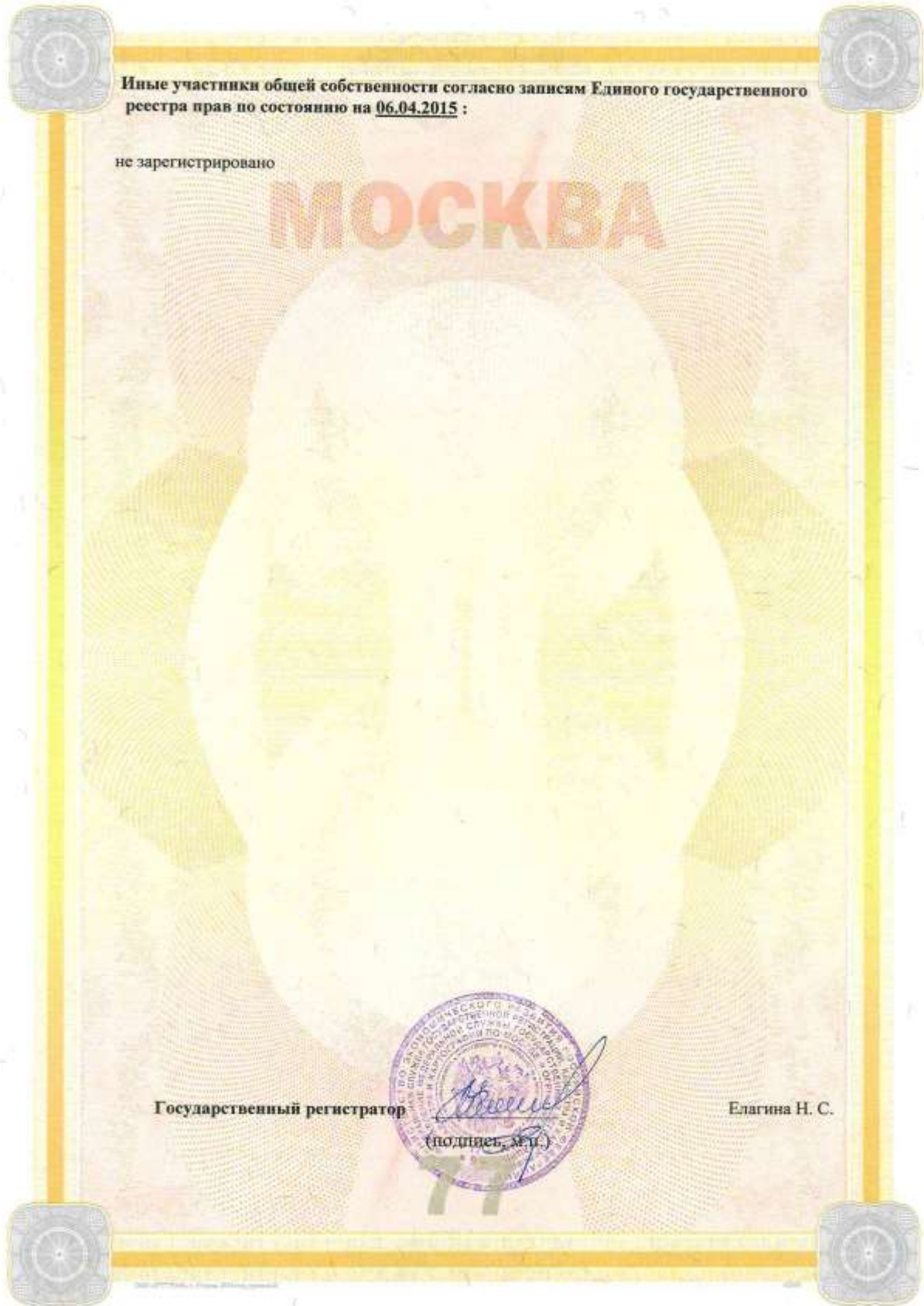


Елагина Н. С.











ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
 • Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000:9049
Объект права: склад, назначение: нежилое, общая площадь 7 260,7 кв.м, этаж 1, 2 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл.7

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-11/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-11/2



Елагина Н. С.

77-АС 158278



Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 06.04.2015 :

не зарегистрировано

МОСКВА

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Елагина Н. С.


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЬЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
 • Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

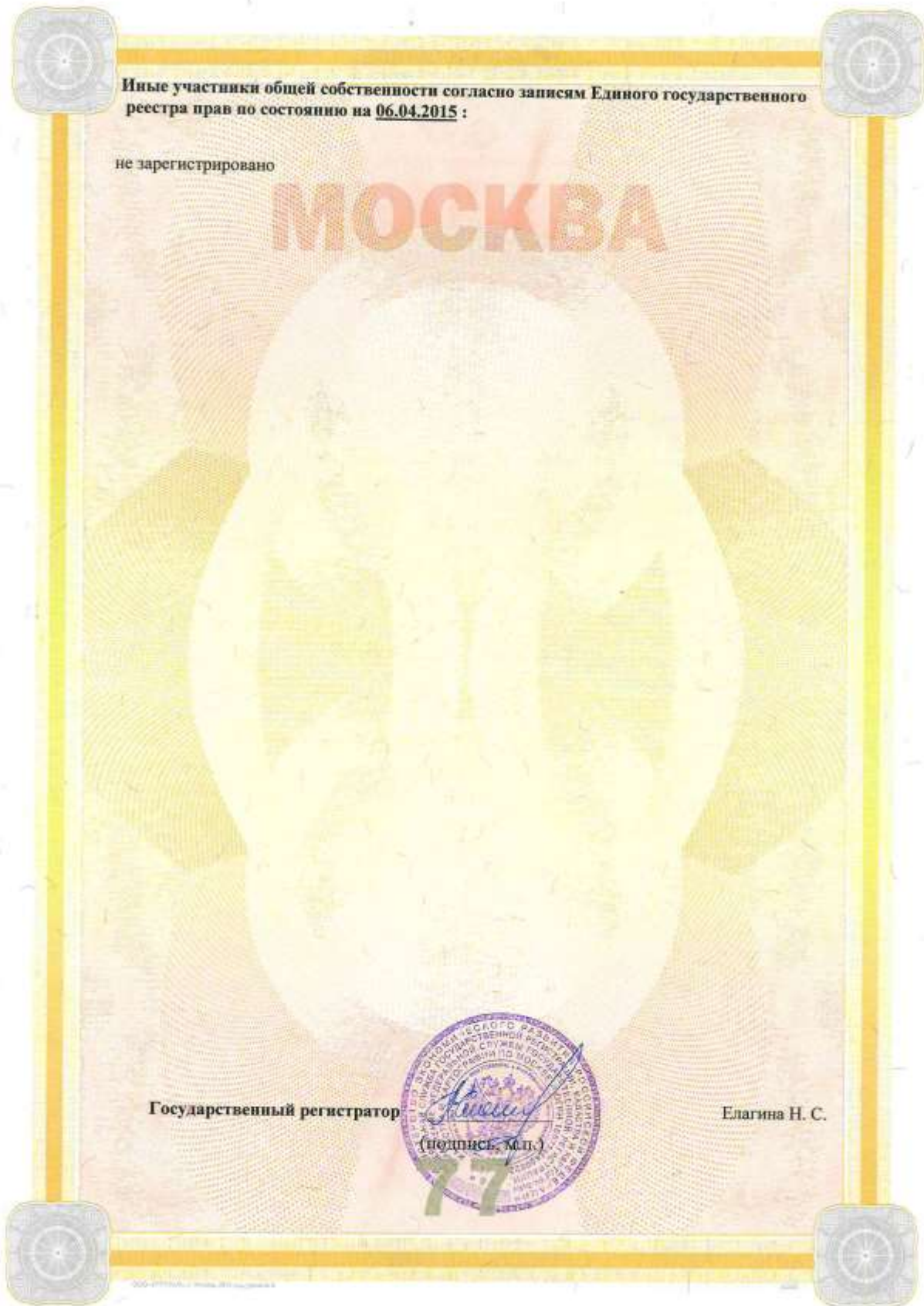
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:2467
Объект права: теплосеть, назначение: теплоснабжение, Протяженность 50 м., инв.№ 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-17/2


 Государственный регистратор: Елагина Н. С.
 (Подпись, М.П.)
 77-77/017-77/017/062/2015-17/2

77-АС 158266



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:2471
Объект права: трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, Протяженность 293 м., инв.№ 097:032:0082-ГИ-11, лит. К , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-23/2

Государственный регистратор



(подпись: М.п.)

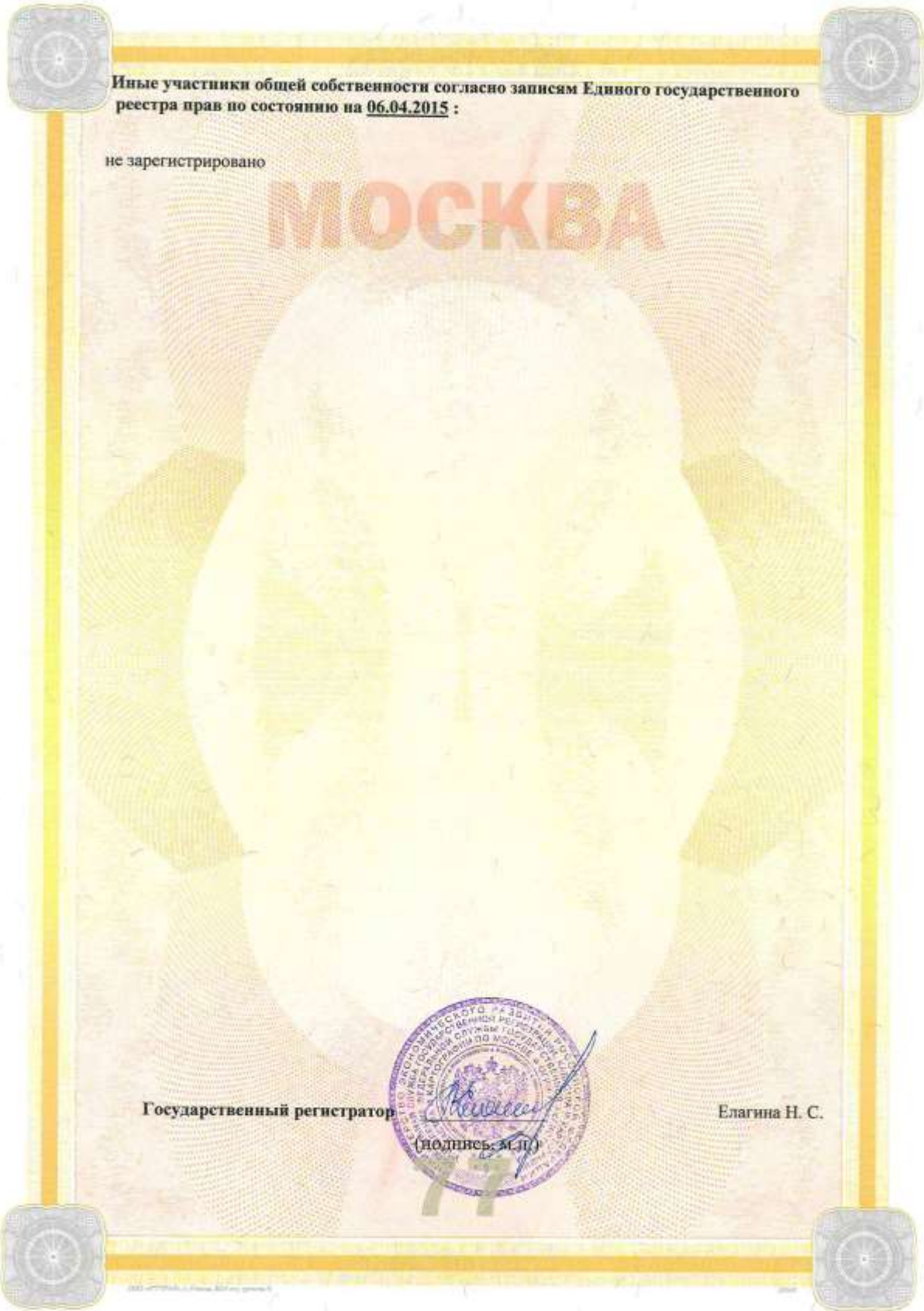


77-77/017-77/017/062/2015-23/2

Елагина Н. С.

77-АС 158272





Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 06.04.2015 :

не зарегистрировано

МОСКВА

Государственный регистратор



(подпись: М.П.)

Елагина Н. С.



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

06.04.2015

Дата выдачи:

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:2466

Объект права: трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, Протяженность 1035 м., инв.№ 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-24/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-24/2

Елагина Н. С.

77-АС 158273







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
 • Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000:8384

Объект права: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв.№ 097:032-20606/2Б, лит. 2Б , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл.7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-7/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-7/2

Елагина Н. С.

77-АС 158282






 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
 • Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000:7035

Объект права: очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв.№ 097:032:0027-ГИ-11, лит. КЗ , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-16/2


 МОСКВА

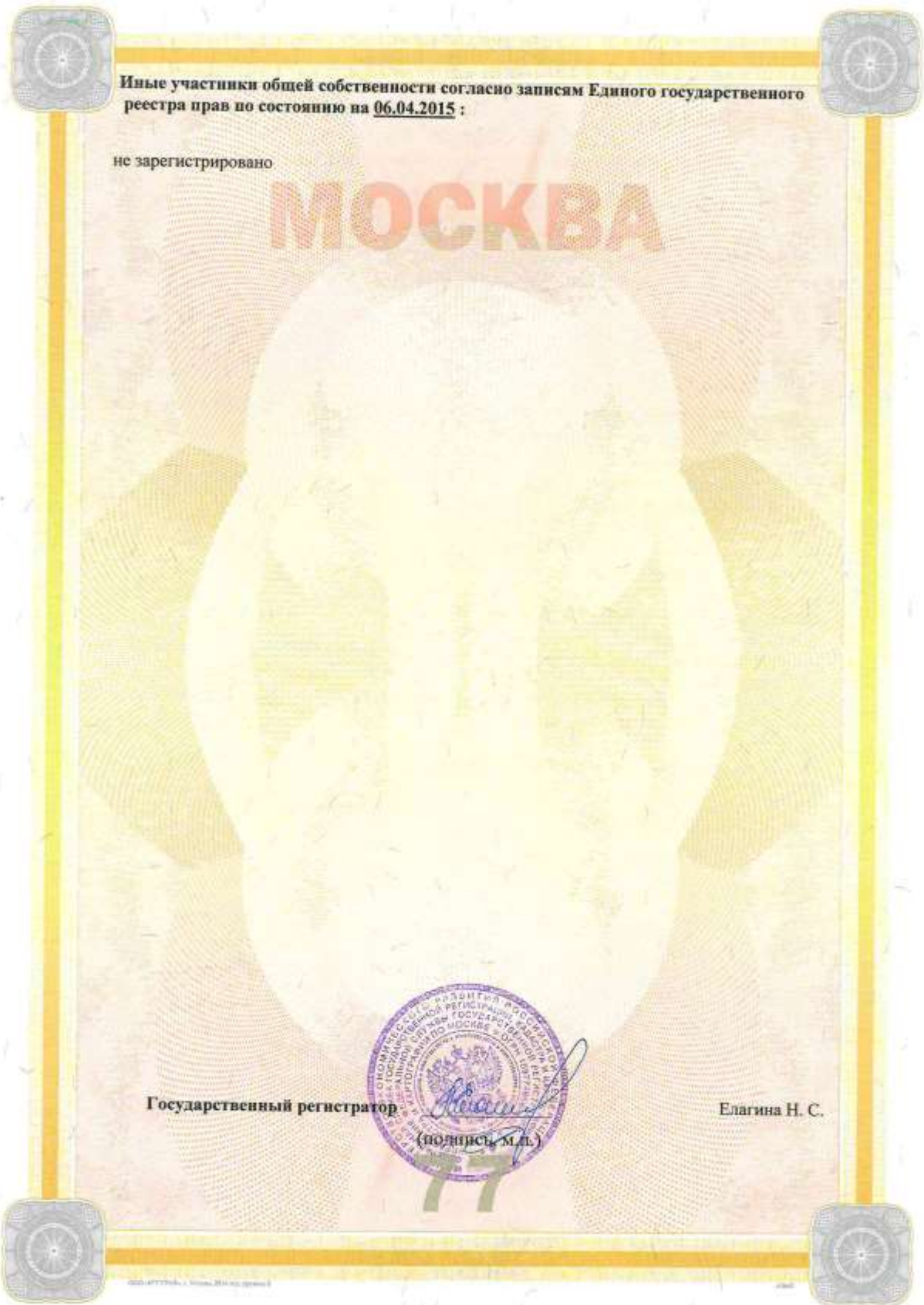
Государственный регистратор Елагина Н. С.


 (подпись, и.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-16/2

77-АС 158265


 РФ



20.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

		Форма № Р 5 7 0 0 1																					
Федеральная налоговая служба																							
<h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>																							
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																							
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)																							
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"</u> (фирменное наименование юридического лица)																							
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)																							
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">23</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">марта</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">1998</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(число)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">9</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
за основным государственным регистрационным номером																							
Дата внесения записи	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">09</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">декабря</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">2002</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(дата)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> </tr> </table>	09	декабря	2002	<small>(дата)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																
09	декабря	2002																					
<small>(дата)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (наименование регистрирующего органа)																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td align="center" colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="2"> В.Н. Кулагина <small>(подпись, ФИО)</small> </td> </tr> </table>				В.Н. Кулагина <small>(подпись, ФИО)</small>																		
																							
В.Н. Кулагина <small>(подпись, ФИО)</small>																							
		МП серия 77 №015862742																					



ПОЛИС № 022-073-001321/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001321/17 от 13.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 13.10.2017г.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

М.п.
 «13» октября 2017г.
 (Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
 ООО «Центр экспертизы собственности»
 Генеральный директор на основании Устава

М.п.
 «13» октября 2017г.
 (Стрижак Е.Ю.)


СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
 в Едином государственном реестре
 саморегулируемых организаций оценщиков
 105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногвозская, д.13/3, стр.1, офис 12
 тел.: 8 (495) 788-14-00
 e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
 из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Рубченко Александра Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или иного полномоченного лица)

о том, что

Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. члена)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 20 13 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные дополнительные сведения, собранные в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения

предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент
 СРО «СИБИРЬ»

Владимирова
(подпись)





Абсолют
Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115203, г. Москва, ул. Ленинский
Слободы, д. 26 +7 (495) 907-11-38 ИНН 7728178
www.abssob.com.ru ОГРН 772501001

ПОЛИС № 022-073-001200/17

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001200/17 от 11.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

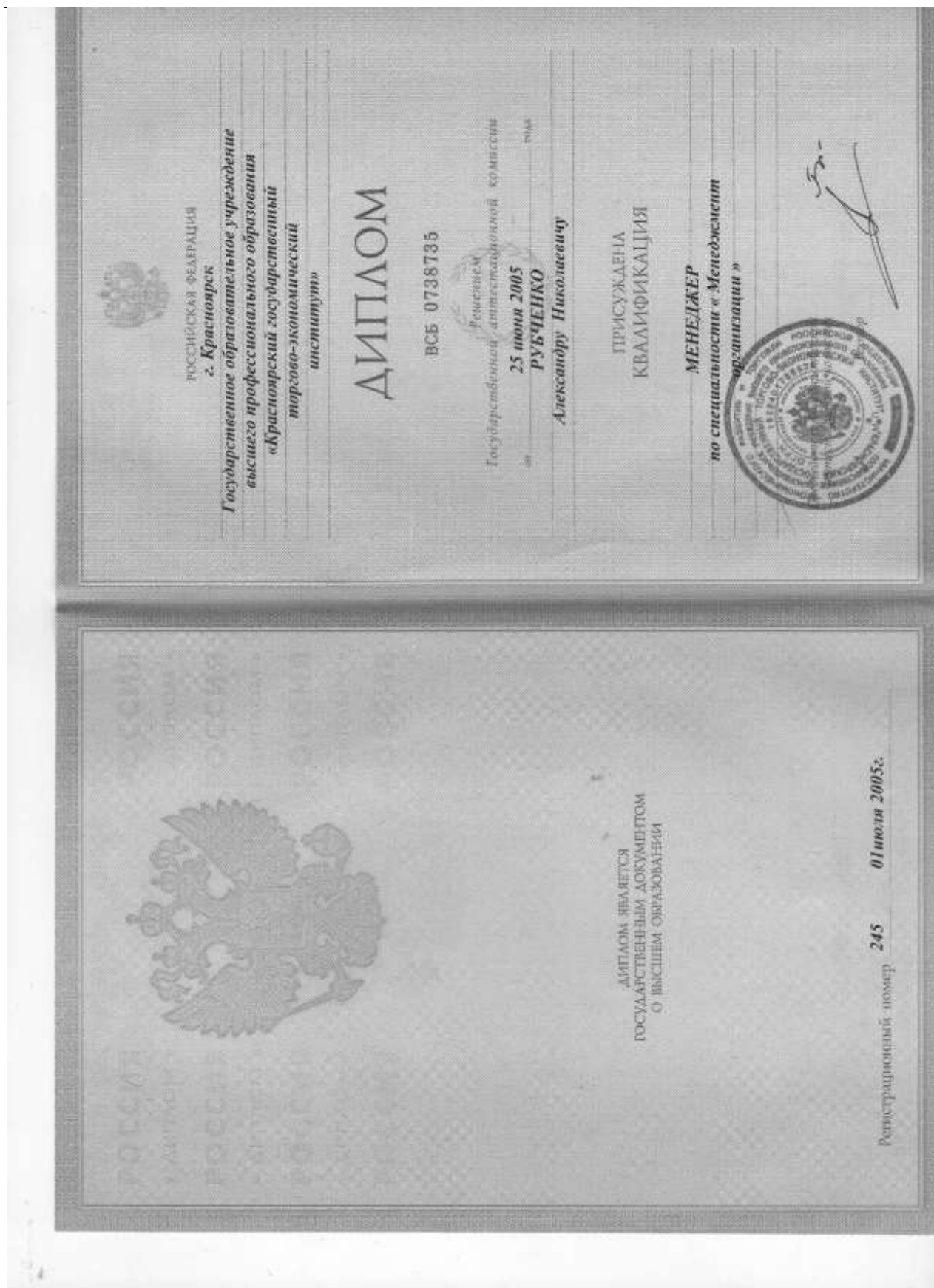
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<i>Рубченко Александр Николаевич</i>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<i>Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190</i>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<i>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</i>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</i>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<i>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<i>с «15» августа 2017 г. по «14» августа 2018 г.</i>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 11.08.2017г.

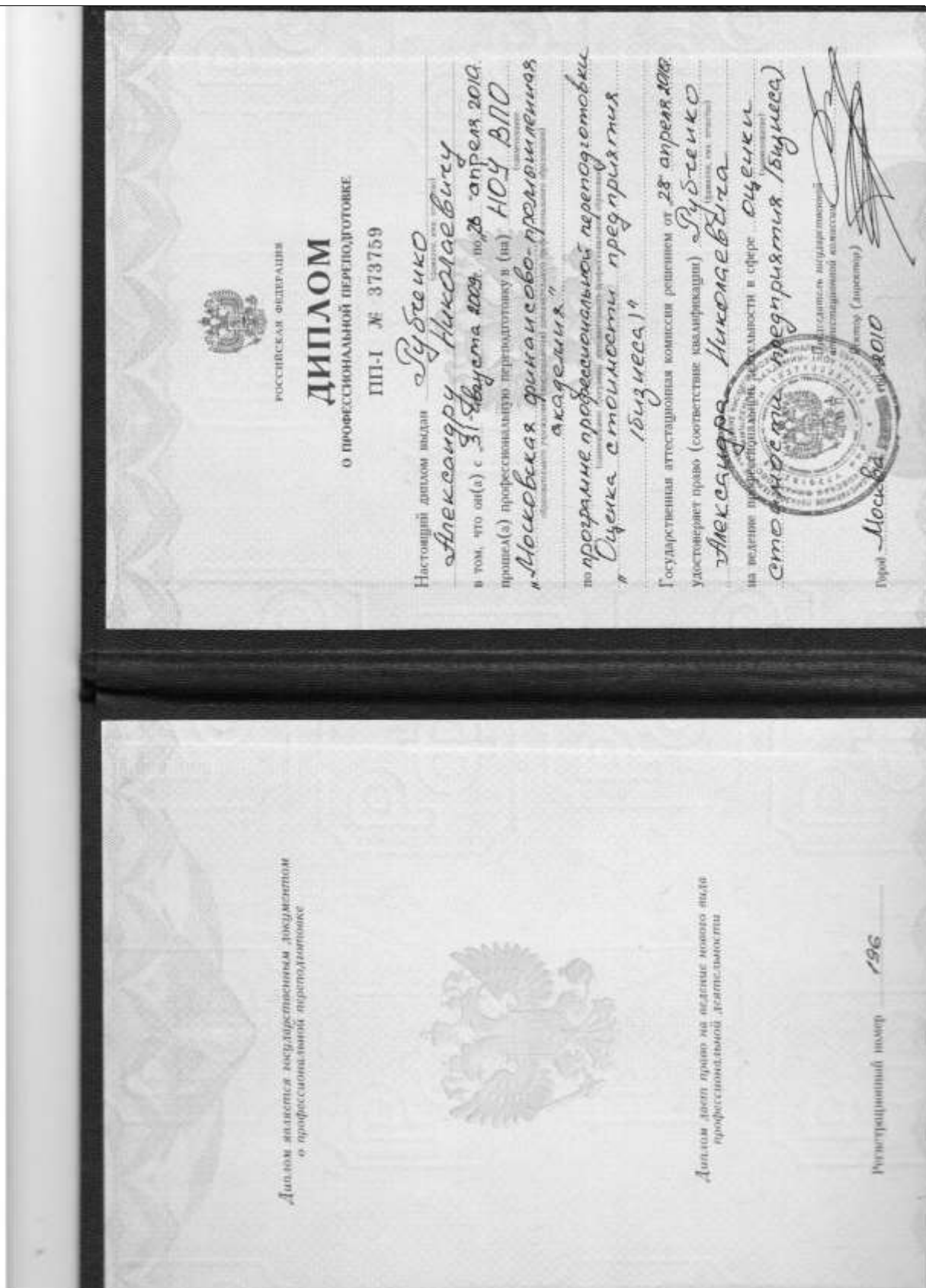
Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

(Поталова Е.Ю.)
«17» августа 2017г.

Страхователь:
Рубченко Александр Николаевич

(Рубченко А.Н.)
«11» августа 2017г.





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 009568-1 « 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Рубченко Александру Николаевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

401 «Оценка», Москва, 93101, «А» Промышленный сектор ЮЗАО С/ЭЦ/РЭС, ТЭ № 100, Тел.: (495) 738-47-40, www.oznash.ru