

Отчёт № 5-6-2017ИП

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 11.05.2017 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 21.06.2017 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ИП СЕМЕНОВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ

ЗАКАЗЧИК:
ООО «ЭКО ХАУС»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ	6
2.4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	9
2.7. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
2.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	10
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ... 11	11
3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	11
3.3. РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	12
3.4. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
3.5. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	15
3.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	18
4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	18
4.2. ВЫВОДЫ	18
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.	20
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	21
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	21
5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	24
5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	25
6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	26
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	26
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	28
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	29
6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА	30
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ	30
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	31
7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	31
7.2. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ	31
7.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	31
7.4. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	33
7.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	39
8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	40
9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ	40
9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	40
10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	41
10.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	41
10.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	41
10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	41
11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	42
12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ	75
13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	81

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления Отчета	№5-6-2017ИП от 21.06.2017 г.
Основание для проведения оценки	Договор №5-6-2017ИП от 11.05.2017 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество: Нежилое помещение площадью 142,7 кв.м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7360. Нежилое помещение площадью 148,7 кв.м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7356. Нежилое помещение площадью 81,2 кв.м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7354. Адрес (местоположение): г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10.
Краткое описание имущественных прав на объект оценки	Право собственности
Субъект права	ООО «Эко Хаус»
Результаты оценки	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	48 161 000 рублей
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	48 161 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Предполагается использовать для установления цены при реализации (продаже) недвижимого имущества. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки

Дифференциация стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение площадью 142,7 кв. м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7360.	18 167 000
2	Нежилое помещение площадью 148,7 кв. м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7356.	18 836 000
3	Нежилое помещение площадью 81,2 кв. м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7354.	11 158 000
4	Итого	48 161 000

Оценщик I категории



П. В. Семенов

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки)	<p>Недвижимое имущество: Нежилое помещение площадью 142,7 кв.м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7360. Нежилое помещение площадью 148,7 кв.м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7356. Нежилое помещение площадью 81,2 кв.м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7354. Адрес (местоположение): г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах: • Выписка из ЕГРП №61-00-4001/5001/2017-8840 от 15.03.2017 г. • Инвентаризационная опись основных средств №1 от 31.03.2017 г.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	<p>Право собственности. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная</p>
Представление итогового результата оценки	<p>В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Предполагается использовать для установления цены при реализации (продаже) недвижимого имущества.</p>
Дата оценки	<p>«11» мая 2017 г.</p>
Дата составления отчета об оценке	<p>«21» июня 2017 г.</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки 2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью Отчета. 3. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 4. Отчет, который будет передан Заказчику, соответствует всем требованиям Закона, и Федеральных стандартов оценки. 5. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо. 6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации. 7. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения. 8. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.

	<p>9. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, представленной Заказчиком.</p> <p>10. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.</p> <p>11. Согласно представленной Заказчиком информации, за объектами, входящими в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение – ипотека. В рамках Отчета объект оценки будет рассматриваться свободным от обременений.</p>
--	--

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
ОПФ	Общество с ограниченной ответственностью
ФИО	Эко Хаус
ИНН	7714829205
ОГРНИП	1117746054777 от 31.01.2011 г.
Место регистрации	127287, г. Москва, ул. 2-я Хуторская, 29, стр. 1

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
ФИО	Семенов Павел Валерьевич
Информация о членстве в СРО	НП СОО «СИБИРЬ» 105062, г. Москва, пер. Фурманский, д. 9, оф. 503, 506. Свидетельство № 0906 от 01.07.2014 г.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом РГСУ о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 989359, регистр. № УЦ - 0002 от 2006 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	АО «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»). Договор страхования № 2316PL0009 с 10.06.2016 г. по 09.06.2017 г. Лимит ответственности 30 001 000 рублей.
Почтовый адрес	346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 120, кв. 1
Номер контактного телефона	8-928-227-00-99
Адрес электронной почты оценщика	Spv1982@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.
--	---

Кроме того, в процессе оценки происходило обращение к сторонним организациям и специалистам в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации о рынке объекта оценки. Сведения обо всех специалистах и организациях, информация от которых была

получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки.
2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
3. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.
6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
7. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
8. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.
9. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
10. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.
11. Отчет об оценке соответствует всем требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандартам НП СОО «СИБИРЬ». Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.
12. Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
13. Согласно представленной Заказчиком информации, за объектами, входящими в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение – ипотека. В рамках Отчета объект оценки рассматривается свободным от обременений.

14. Более частные допущения и ограничения приведены по тексту Отчета.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 года за № 628;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 722.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СОО «СИБИРЬ» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами НП СОО «СИБИРЬ»), утвержденные советом Партнерства НП СОО «СИБИРЬ», Протокол № 2 от 10.09.2006 г.

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, который является объектом недвижимого имущества, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
- ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества.

2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

Источник информации: Федеральный закон 135-ФЗ от 29.07.1998 г., статья 3.

2.7. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению 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 (ст. 209 ГК РФ).

Выводы: объектом оценки является недвижимое имущество. На объекты недвижимого имущества зарегистрировано право собственности, правообладателем является ООО «Эко Хаус».

2.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО №1, основные этапы процесса оценки включают следующие действия:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 8ж ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», Оценщик должен привести ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика:

- Выписка из ЕГРП №61-00-4001/5001/2017-8840 от 15.03.2017 г.
- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 31.03.2017 г.

Заказчиком была предоставлена минимальная информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

При анализе документов выявлено, что право собственности на объект оценки принадлежит ООО «Эко Хаус». Реквизиты приведены ниже.

Таблица 3. Реквизиты собственника объекта оценки

ОПФ	Общество с ограниченной ответственностью
ФИО	Эко Хаус
ИНН	7714829205
ОГРНИП	1117746054777 от 31.01.2011 г.
Место регистрации	127287, г. Москва, ул. 2-я Хуторская, 29, стр. 1

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в разделе 10 настоящего Отчета.

3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в г. Москва, Россия.

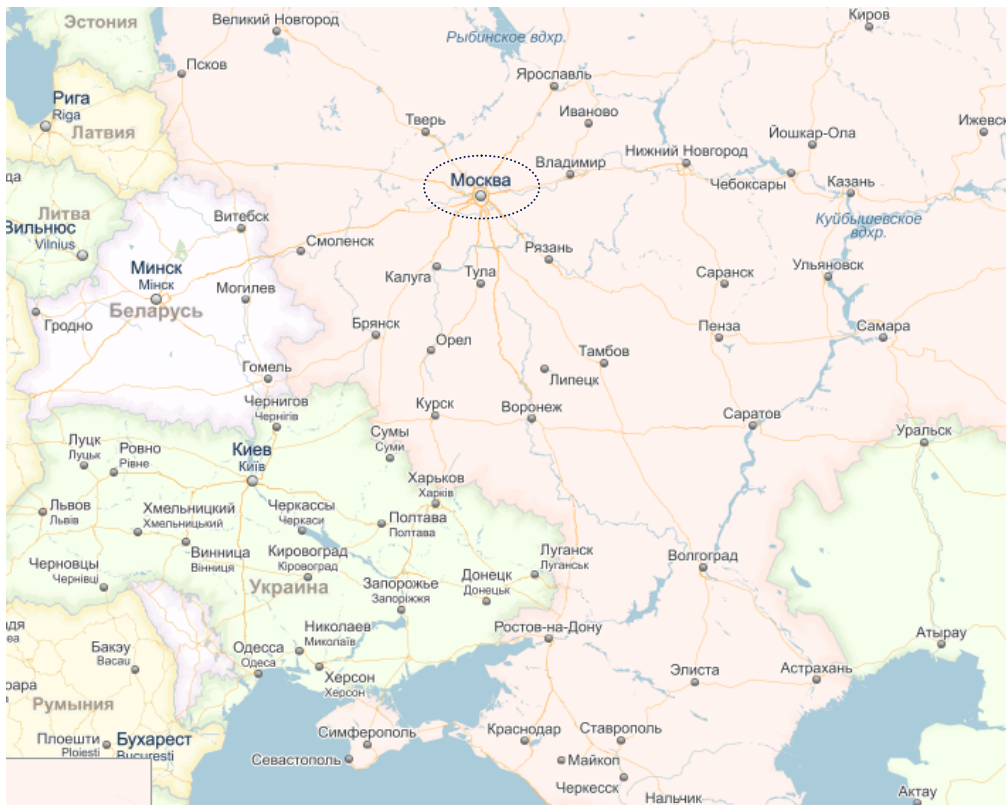


Рисунок 1. Регион расположения объекта оценки

3.3. РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ

Общие сведения о г. Москва

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Административно-территориальное деление.

Территориальное деление Москвы – система территориальных единиц в пределах границ города. Территориальными единицами Москвы являются административные округа, районы и поселения, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ – территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией. Административный округ включает в себя несколько районов или поселений города Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов или поселений.

Район – территориальная единица Москвы, образуемая с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение – территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в 2012 году в ходе реализации проекта по расширению её территории.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Таблица 4. Сведения об административных округах Москвы

АО	Площадь, га	% от общей площади	Население, чел.	% от общего населения	Плотность населения, чел./кв. км
Центральный	6 617,55	2,62%	757 137	6,25%	11441
Северный	11 372,60	4,50%	1 141 913	9,43%	10041
Северо-Восточный	10 188,30	4,03%	1 398 481	11,55%	13726
Восточный	15 483,55	6,13%	1 489 765	12,30%	9622
Юго-Восточный	11 755,97	4,65%	1 352 303	11,17%	11503
Южный	13 177,29	5,22%	1 754 613	14,49%	13315
Юго-Западный	11 136,22	4,41%	1 407 331	11,62%	12637
Западный	15 303,43	6,06%	1 333 813	11,02%	8716
Северо-Западный	9 328,10	3,69%	973 629	8,04%	10438
Зеленоградский	3 719,99	1,47%	229 926	1,90%	6181
Троицкий	108 434,00	42,92%	103 365	0,85%	95
Новомосковский	36 136,00	14,30%	165 981	1,37%	459
Вся Москва	252 653	100,00%	12 108 257	100,00%	4792

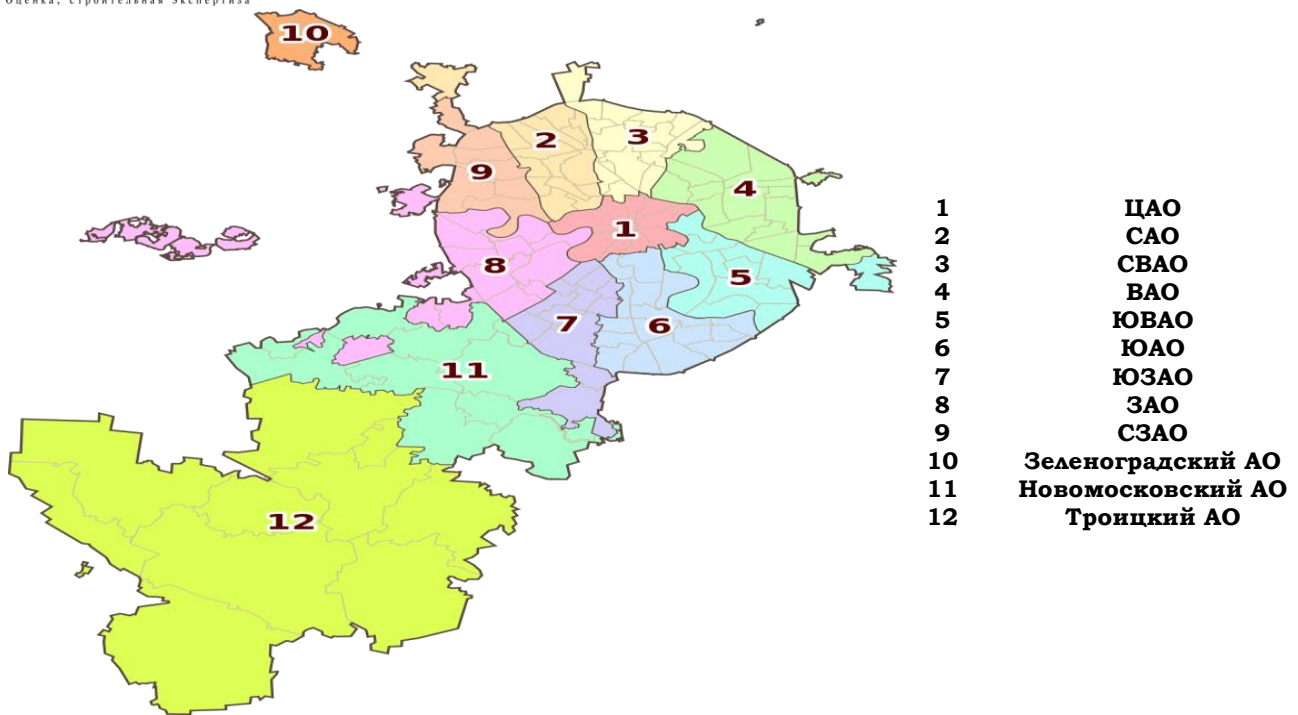


Рисунок 2. Карта административного деления г. Москва

Экономика.

Экономика Москвы – крупнейшая экономика среди субъектов Российской Федерации по объёму валового регионального продукта.

На данный момент Москва – крупнейший в общегосударственном масштабе финансовый центр и центр управления значительной частью экономики страны. Так например, в Москве сосредоточены более половины банков зарегистрированных в стране. Кроме того большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может полностью располагаться за тысячи километров от столицы.

Кроме того – это крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

По прогнозу PricewaterhouseCoopers, в 2020 году Москва будет занимать 23-е место среди крупнейших городских экономик мира – ее валовой региональный продукт составит \$325 млрд. Экономический рост на период до 2020 года прогнозируется на уровне 4 %, доход на душу населения вырастет с \$17 тыс. до \$29,8 тыс. по паритету покупательной способности (для сравнения – в 2020 году доход на душу населения прогнозируется: Сан-Франциско – \$91,1 тыс., Лондон – \$82,3 тыс., Нью-Йорк – \$76,9 тыс., Мадрид – \$49 тыс., Токио – \$45,1 тыс., Стамбул – \$24,3 тыс.)

3.4. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в Донском районе Южного административного округа Москвы.

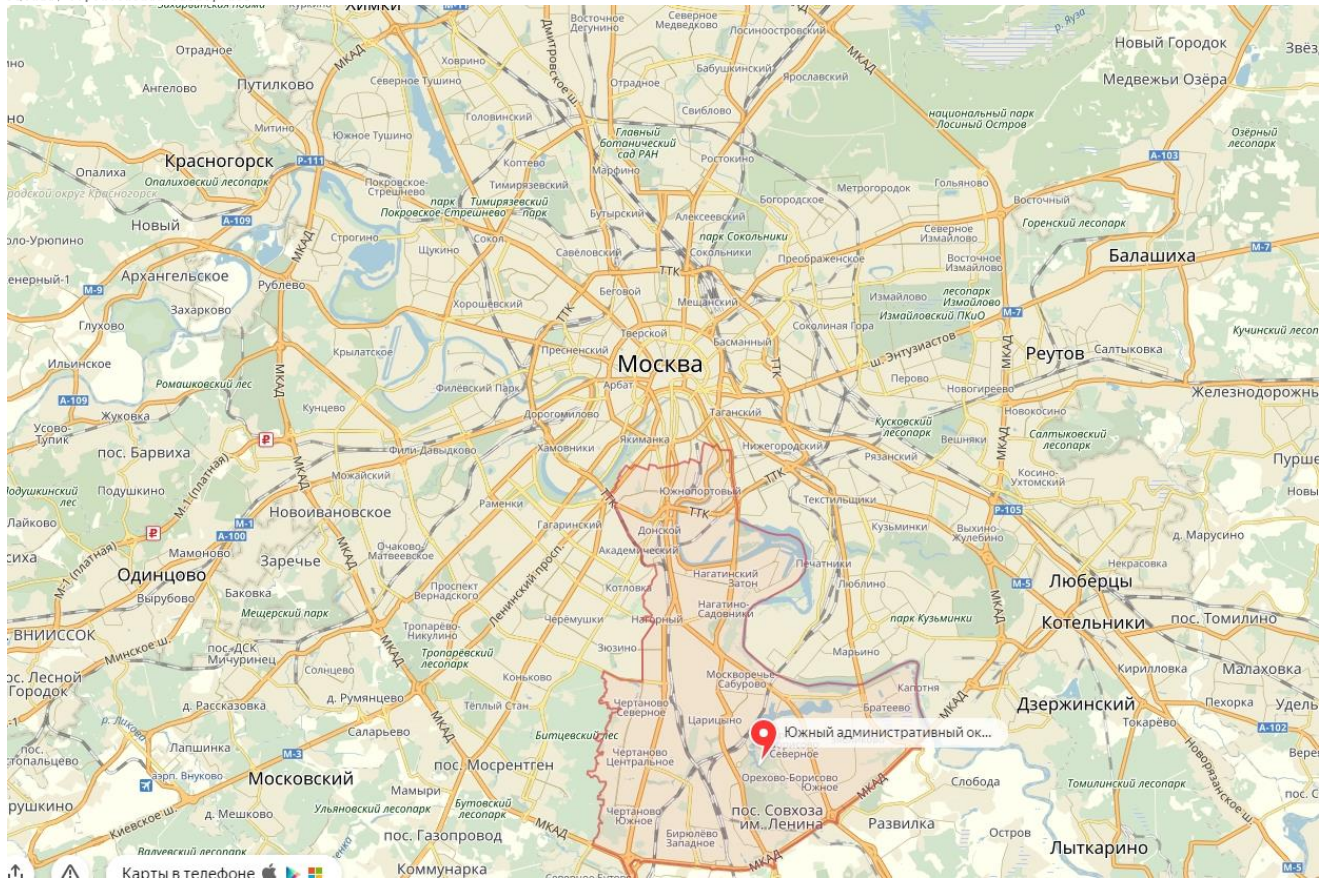


Рисунок 3. Округ расположения объекта оценки на карте города

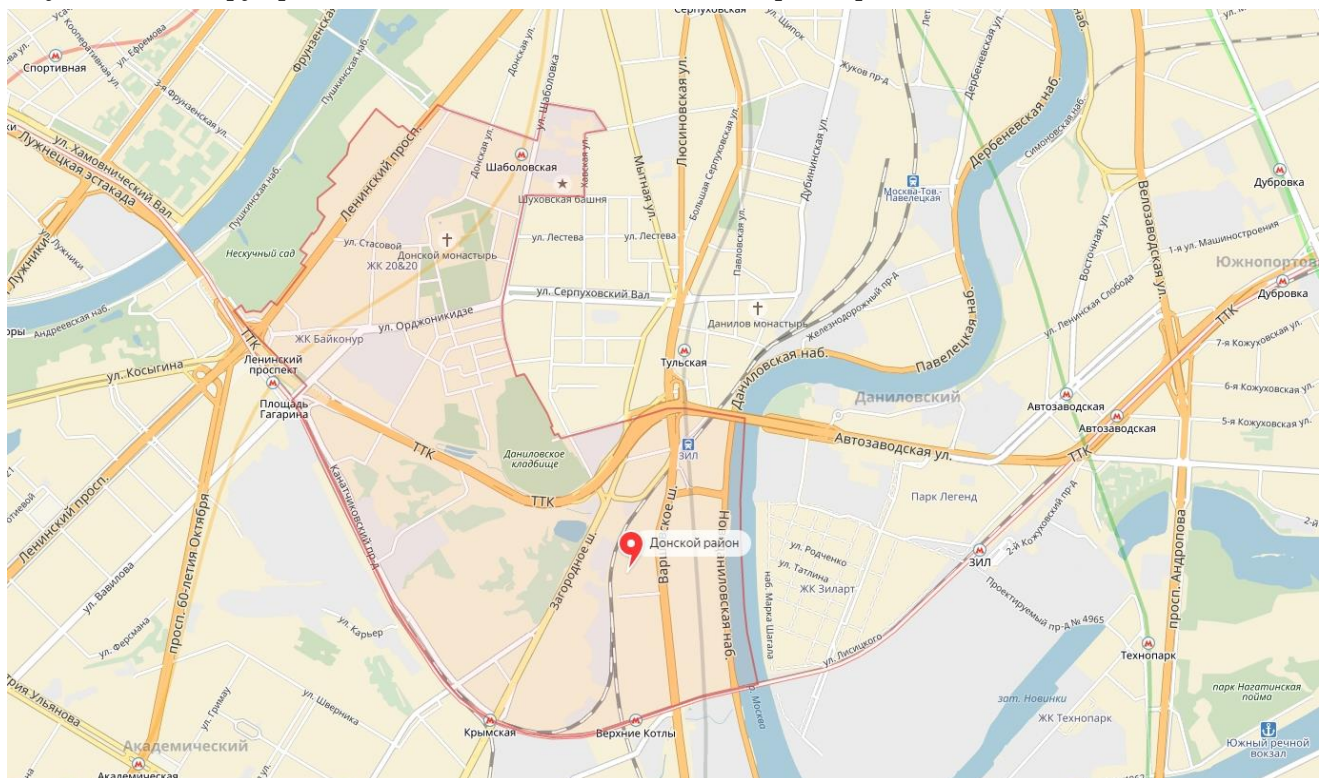


Рисунок 4. Район расположения объекта оценки на карте города

Южный административный округ (ЮАО) – один из 12 административных округов Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города. Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской и Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии.

Донской район – район на северо-западе ЮАО. Границы Донского района определяются законом «О территориальном делении города Москвы» [7] и согласно ему проходят: по оси полосы отвода Малого кольца МЖД, далее по северо-восточным границам полос отвода Малого кольца МЖД и Третьего транспортного кольца, южной и юго-восточной границам территории Нескучного сада, далее по северо-западной и северо-восточной границам домовладения № 12 по Ленинскому проспекту, осям: Ленинского проспекта, улицы Академика Петровского, улицы Шаболовки, Конного переулка, Хавской улицы, улицы Шухова, улицы Шаболовки, 1-го Рошинского проезда, северной и северо-восточной границам территории Даниловского кладбища, оси Духовского переулка, осям: развязки Третьего транспортного кольца и Автозаводского моста, оси русла реки Москвы до Малого кольца МЖД.

Здание, в котором расположены объекты оценки расположено внутри квартала в зоне жилой застройки, а также застройки административными зданиями.

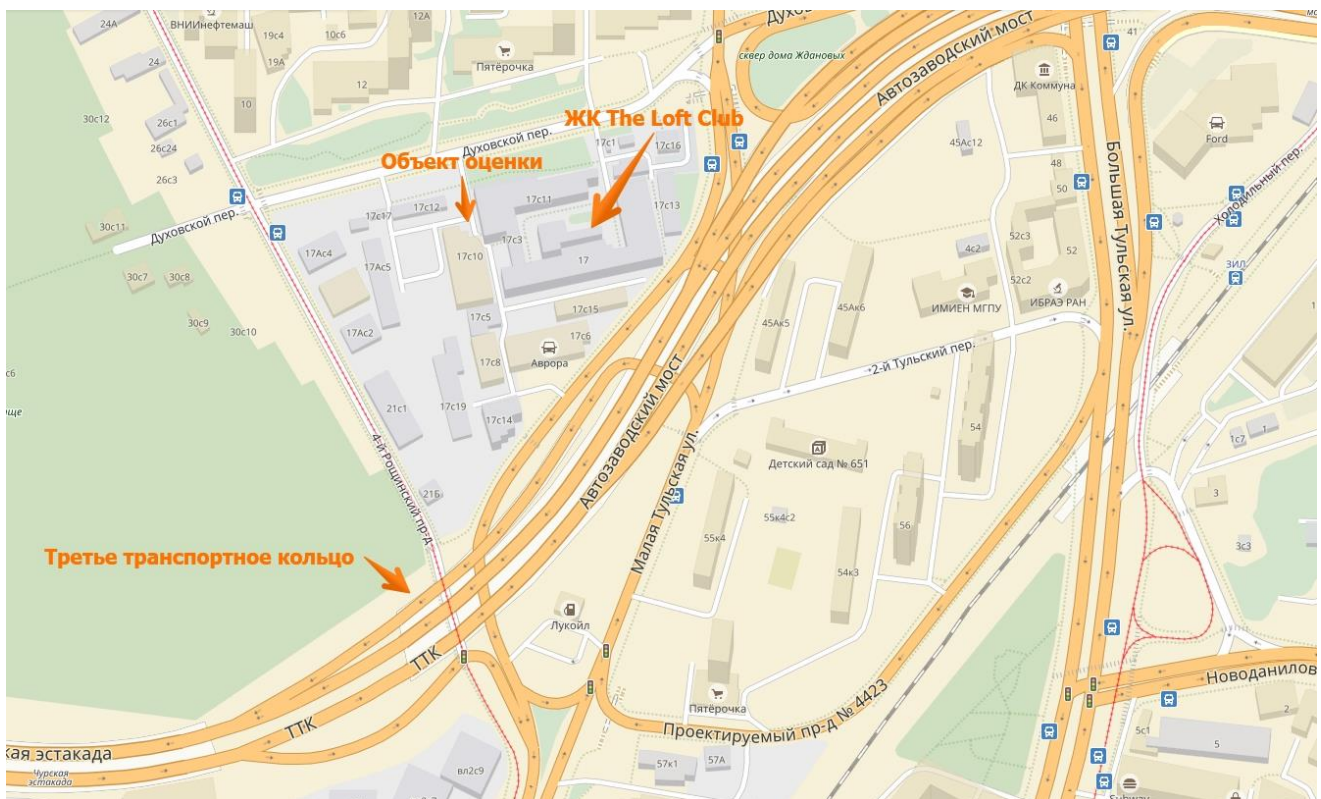


Рисунок 5. Окружение объекта оценки

3.5. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Доступность объекта автомобильным транспортом. Доступ к объекту оценки расценивается как отличный. Расстояние до ближайшей крупной магистрали (ТТК) составляет около 200 м.

Доступность объекта общественным транспортом. Доступ к объекту оценки возможен общественным транспортом. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта «Духовской переулoк» составляет 300 м. График движения транспорта.

Расстояние до ближайшей станции метро «Тульская» - менее 1 км.

3.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Наименование Объекта оценки	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес	г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 10		
Кадастровый номер	77:05:0001012:7360	77:05:00001012:7354	77:05:0001012:7356
Общая площадь, кв.м.	142,7	81,2	148,7
Этаж расположения ¹	Цокольный этаж № 1, Антресоль цокольного этажа № 2	Антресоль № 1	Мансарда № 1, Антресоль № 2
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Состояние имущества	Требуются отделочные работы	Требуются отделочные работы	Требуются отделочные работы
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Не используется	Не используется	Не используется
Информация о зарегистрированных обременениях	Ипотека	Ипотека	Ипотека
Сведения о балансовой стоимости	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Информация о здании, в котором расположены объекты оценки²			
Этажность	6		
Год строительства	1925		

3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии приведены ниже.



Фото 1 Фасад здания



Фото 2 Нежилое помещение площадью 142,7 кв. м

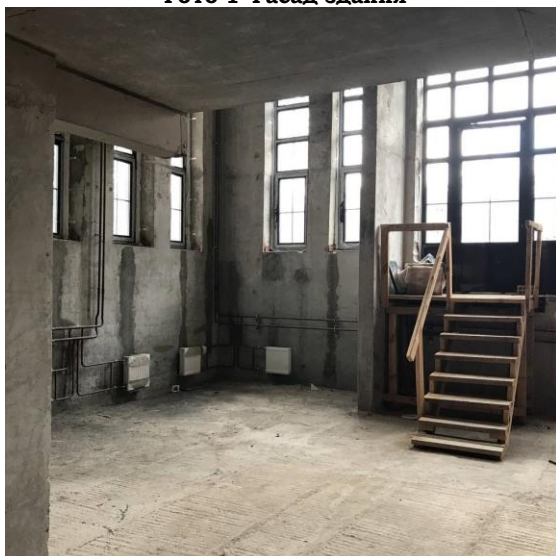


Фото 3 Нежилое помещение площадью 142,7 кв. м



Фото 4 Нежилое помещение площадью 142,7 кв. м

¹ Согласно данным ФГИС ЕГРН

² Согласно данным Публичной кадастровой карты (pkk5.rosreestr.ru)



Фото 5 Нежилое помещение площадью 81,2 кв. м



Фото 6 Нежилое помещение площадью 81,2 кв. м



Фото 7 Нежилое помещение площадью 148,7 кв. м



Фото 8 Нежилое помещение площадью 148,7 кв. м



Фото 9 Нежилое помещение площадью 148,7 кв. м



Фото 10 Нежилое помещение площадью 148,7 кв. м

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это такое использование, которое является:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- экономически целесообразным,
- и максимально эффективным,
- что приводит к наивысшей стоимости данного объекта недвижимости.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ должно отвечать всем этим критериям.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости (объекта капитального строительства) принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы использования аналогичных объектов в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта капитального строительства.

4.2. ВЫВОДЫ

В рамках анализа оцениваемого объекта, были выделены следующие основные факты:

- Оцениваемый объект расположен в г. Москва, в зоне жилой и административно-деловой застройки.
- Объект оценки представляет собой нежилые помещения.

Проанализировав отдельные этапы анализа НЭИ мы пришли к следующим выводам:

- Физические параметры – физические параметры оцениваемого объекта накладывают на собственника ограничения, связанные с использованием объекта оценки в качестве объекта коммерческого назначения;
- Экономическая целесообразность – использование оцениваемого объекта по его прямому назначению в данном случае является эффективным;
- Максимальная эффективность – проанализировав различные варианты использования объекта оценки, в текущих рыночных условиях, можно сделать вывод о том, что объект оценки имеет наибольшую эффективность в текущем использовании.

Проведя необходимый анализ рынка и анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) можно сделать следующие выводы по критерию НЭИ:

- Предполагаемое НЭИ – эксплуатация в качестве офисных помещений;
- Положительные свойства объекта оценки – близость к остановке общественного транспорта, станции метро.
- Отрицательные свойства: требует капитальных вложений, отделочных работ.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Социально-экономическое развитие РФ в 2016 г.

Промышленное производство. Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство. Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство. По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция. В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда. На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

Источник информации:

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204>

Вывод: Согласно выводам, экономика России достигла дна, прогнозируется стагнация. Стагнационные явления проявляются во многих отраслях народного хозяйства. В текущих условиях развитие рынка коммерческой недвижимости затруднительно.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объект оценки представляет собой нежилые помещения. НЭИ объекта оценки – использование в качестве офисных помещений. Поэтому Оценщиком проанализирован рынок коммерческой недвижимости ближайшего окружения объекта оценки, а именно, были проанализированы тенденции на рынке офисной недвижимости Москвы, а также фактические данные о ценах предложений продажи объектов офисного назначения.

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ – ОБЗОР ЗА I КВАРТАЛ 2017 ГОДА³

Предложение. Результат I квартала показал, что рынок еще испытывает на себе последствия кризисных явлений, и показатели ввода пока находятся на минимальных рыночных значениях. За первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21 100 кв. м – почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 года.

Среди появившихся в начале года объектов – комплекс площадью 7 000 кв. м, на территории НАО, а также I фаза БЦ «Большевик», где завершилась качественная реконструкция нескольких корпусов совокупной площадью 14 100 кв. м.

³ <http://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 года.

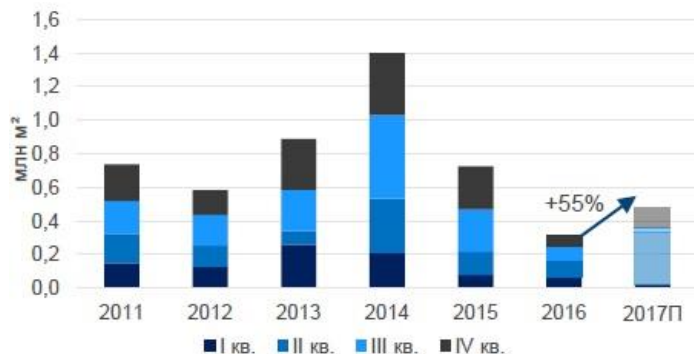


Рисунок 6. Объем офисов класса «А» на высокой стадии готовности

Спрос. Начало года традиционно демонстрирует низкую активность рынка. Совокупный объем новых сделок составил около 145 000 кв. м, что на 38% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 21% меньше, чем годом ранее (185 000 кв. м в I квартале 2016 года).

Средний размер сделки по аренде не превысил по итогам квартала 995 кв. м. В своем большинстве крупные, в особенности западные, арендаторы уже пересмотрели текущие условия аренды минимум на 2-3 года, и наиболее активны сейчас те небольшие компании, которые рассматривают возможность переехать из старых офисов в более качественные.

Большее половины – 53% арендованных и купленных площадей – сконцентрировано в ЦДР. Другие востребованные офисные помещения расположены в бизнес-центрах в Ленинградском субрынке и в ММДЦ «Москва-Сити», где было заключено 9% и 7% сделок в I квартале 2017 года.



Рисунок 7. Объем арендованных и проданных офисных помещений в Москве

Вакантные помещения. Замедление темпов ввода новых офисных зданий привело к снижению доли вакантных площадей на рынке по итогам I квартала 2017 года. Средняя по рынку вакантность составила 11,9%. В классе В+/- показатель стабилизировался на уровне 10,4–10,5%.

Более заметные изменения наблюдались в сегменте класса А – с 18,4% до 17,0% за один квартал. Свободное предложение по-прежнему характеризуется дефицитом в сегменте крупных готовых к въезду помещений. Нехватка заметна при запросах свыше 5 000 кв. м в ЦДР и свыше 10 000 кв. м за пределами центральной деловой зоны в качественных бизнес-центрах с хорошей локацией.

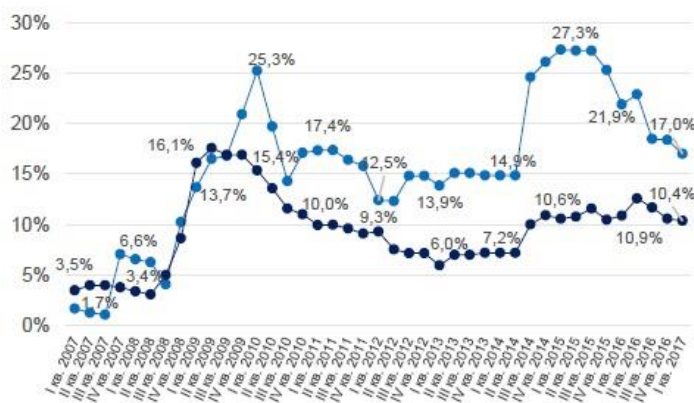


Рисунок 8. Доля свободных помещений на офисном рынке Москвы

Максимальная вакантность зафиксирована в Кутузовском субрынке (29%) и на юго-западном направлении (27%), а также на юге столицы за пределами ТТК (19%). Доля свободного предложения в готовых бизнес-центрах в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 16%.

Цены продаж. Как и на протяжении предыдущего года, изменения рублевых цен в сегменте продаж не наблюдается. Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000-350 000 руб./кв. м. В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./кв. м, для В – на уровне 110 000-130 000 руб./кв. м.

Стоит отметить более заметную активность со стороны как частных инвесторов, так и компаний, приобретающих помещения для себя. Однако их выбор по-прежнему ограничивается дефицитом качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в существующих объектах общей площадью свыше 6 000 кв. м. В связи с этим крупные по размеру блоки сейчас почти не представлены в готовых объектах первичного рынка и предлагаются в основном в строящихся зданиях.

По данным аналитики компании RRG⁴ средневзвешенная цена по объектам в центре (внутри Садового кольца) в марте снизилась на 1% и составила 431 845 руб./кв. м.

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в марте выросла на 3% и составила 186 603 руб./кв.м, что было обусловлено во многом выходом на рынок крупного объекта на 1-м Красногвардейском пр-де (54 000 кв.м, 480 000 руб./кв.м).

Сведения о ценах предложений офисных помещений в районе расположения объекта оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 6. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов офисного назначения в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Тип объекта	Адрес	Общая площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Офисное помещение	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	145,8	25 550 000	175 240	https://www.cian.ru/sale/commercial/152641398/
2	Офисное помещение	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17	95,3	20 500 000	215 110	https://www.cian.ru/sale/commercial/155250587/
3	Офисное помещение	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	53,0	12 500 000	235 849	https://www.cian.ru/sale/commercial/157583613/
4	Офисное помещение	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17с15	64,5	15 300 000	237 209	https://www.cian.ru/sale/commercial/157420793/
5	Офисное помещение	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1С6	152,0	30 480 000	200 526	https://www.cian.ru/sale/commercial/158758571/

⁴ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2017>

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Фактическая цена недвижимости, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Под **спросом на рынке недвижимости** понимаются те объекты недвижимости, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях.

На спрос влияют следующие факторы:

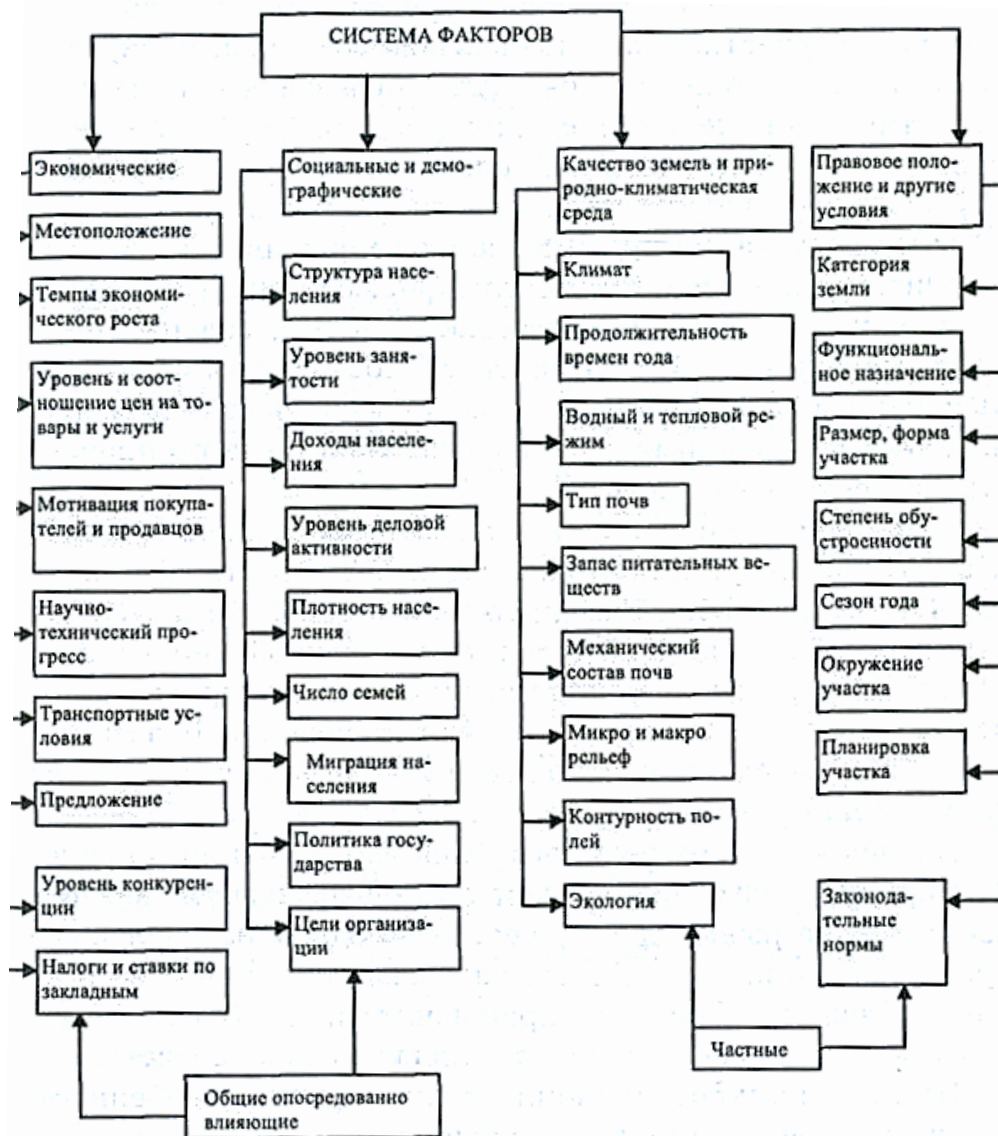


Рисунок 9. Факторы, влияющие на спрос

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на недвижимость практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

1. Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.

2. Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на недвижимость может вести к росту спроса, если она неудобно расположена. При этом высокая цена на недвижимость не обязательно предполагает увеличения их предложения.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости, расположенной в месте расположения объекта оценки, выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- площадь;
- техническое состояние объекта.

5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ локального рынка позволил выявить следующие закономерности:

- Стоимость предложения 1 кв. м офисных объектов класса В находится в диапазоне 110 000 – 190 000 рублей, офисы и блоки в центрах класса А предлагаются по 240 000 – 350 000 рублей за кв. м.
- Средняя стоимость предложения офисных помещений за пределами Садового кольца составляет порядка 187 тыс. руб. за единицу площади. При этом, средняя стоимость предложения офисов, расположенных в Центре составляет около 432 тыс. руб. за кв. м.
- Стоимость предложения офисных объектов в районе расположения объекта оценки (метро «Тульская») лежит в диапазоне от 175 тыс. руб. до 237 тыс. руб. за кв. м.

6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующих подходов к оценке.

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода основано на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости имущества. В затратном подходе земельный участок рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = 33_{yA} (3B_{yA}) + PC_{3y} - И_n (1), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость;

33_{yA} (3B_{yA}) –затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

PC_{3y} - рыночная стоимость земельного участка;

И_n - накопленный износ.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России №568-р от 7 марта 2002 года, оценка земельных участков и прав на них имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок.
- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

Таблица 7. Методы определения рыночной стоимости участков

Наименование метода	Относится к подходу
Метод сравнения продаж	Сравнительный
Метод выделения	Сравнительный с элементами затратного
Метод распределения	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты	Доходный
Метод остатка	Доходный с элементами затратного
Метод предполагаемого использования	Доходный

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство)

В рамках затратного подхода используются следующие методы определения стоимости строительства объекта недвижимости:

- метод сравнительной единицы;

- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т. д.).

Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС). Расчет осуществляется по следующим формулам:

$$\mathbf{Зз = ВС \times V_{стр.} \times K_p \times K_c \times K_{пз} \times K_{рк} \times K_{тэ} \times И_ц \times П_п \times НДС (2)}, \text{ где}$$

Зз – затраты на замещение, руб.

ВС - справочный показатель стоимости, руб./куб. м (руб./кв. м.);

V_{стр.} - строительный объем здания (м³), протяженность (м), площадь (м²), количество (шт);

K_p – коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобранным по справочнику аналогом;

K_c – коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

K_{пз} – коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

K_{рк} – регионально-климатический коэффициент;

K_{тэ} – территориально-экономический коэффициент;

И_ц – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

П_п - прибыль предпринимателя.

НДС – налог на добавленную стоимость.

$$\mathbf{ЗЗ = ВС \times K_{кр.} \times V_{стр.} \times K_{инд.} \times K_{п.} \times НДС (3)}, \text{ где}$$

ВС - базисный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС.

K_{кр.} - поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

V_{стр.} - строительный объем здания (м³), протяженность (м), площадь (м²), количество (шт).

K_{инд.} - индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

K_{п.} - поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшения относительно базисной характеристики оцениваемого объекта.

НДС – налог на добавленную стоимость.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании информации об отдельных конструктивных элементах здания – фундамент, стены, перекрытия и другие, которые оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного элемента. Стоимость нового здания рассчитывается как сумма стоимостей всех конструктивных элементов по формуле:

$$ЗЗ = [\sum V \times C] \times K_n \times K_n \text{ (4)}, \text{ где}$$

ЗЗ – затраты на замещение(воспроизводство), руб.;

V- количество единиц конструктивного элемента;

C - стоимость единицы конструктивного элемента, руб.;

K_n-коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта K_n=1);

K_n - коэффициент, учитывающий накопленный износ.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого необходимо провести детальный количественный и стоимостный анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объекта затратным подходом как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение/воспроизводство объекта за минусом накопленного износа.

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяется два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным валовым доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Валовой рентный мультипликатор – это отношение цены продажи или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Рыночная стоимость в рамках метода валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$PC = VD_o \times VRM_a = VD_o \times \left[\sum_1^m \frac{C_{ia}}{VD_{ia}} \right] / m \quad (5), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

VD_o – потенциальный или действительный валовой доход от оцениваемого объекта;

VRM_a- усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

C_{ia} - цена продажи i-ого сопоставимого аналога;

VD_{ia}– потенциальный или действительный валовой доход i-ого сопоставимого аналога;

m- количество отобранных аналогов.

6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Расчет стоимости при данном подходе может осуществляться двумя методами: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации (МПК), подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R} \quad (6), \text{ где}$$

V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

I – доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

R – коэффициент капитализации для объекта оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП), подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \quad (7), \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода *t*;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода *t*;

M - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД. В данной работе рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом не определялась, так как определение стоимости в рамках затратного подхода подразумевает строительство объектов аналогичного оцениваемому. Однако невозможно построить отдельно встроенное помещение. Кроме того, при расчете износа значительные трудности возникают при отнесении износа по отдельным конструктивным элементам здания. Поэтому, несмотря на то, что теоретически возможно проведение подобных вычислений, учитывая вышеизложенную информацию, а также традиционно низкий вес при оценке недвижимости затратным подходом, был сделан вывод о нецелесообразности применения затратного подхода для целей данной оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. Данный подход используется лишь при наличии доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений. В нашем случае данное условие выполняется, поэтому оценщик при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода использовал метод сравнения продаж. Выбранный подход соответствует цели оценки, предполагаемому использованию результатов оценки.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.) снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, как правило, искажает результаты оценки. Объект оценки находится в состоянии, требующем отделочных работ, сдача в аренду в текущем состоянии невозможна. Таким образом, объект оценки требует капитальных вложений для приведения объекта в состояние, пригодное для сдачи в аренду. Оценщиком сделан вывод о нецелесообразности применения доходного подхода.

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждение Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена в рамках одного подхода (сравнительного), итоговая величина рыночной стоимости соответствует результату, полученному в рамках сравнительного подхода.

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

7.2. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

В результате поиска аналогов было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов.

Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в районе расположения объекта оценки;
- Назначение. Назначение объектов-аналогов должно быть аналогично назначению объекта оценки – офисные объекты
- Размер общей площади. Площади объектов-аналогов должны быть максимально приближены к площади объекта оценки.

В результате нами было отобрано 5 объектов-аналогов, как наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с оцениваемым объектом.

7.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для расчета стоимости в качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв.м. общей площади помещений.

Таблица 8. Описание объектов-аналогов, выбранных для расчета

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Описание объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Цена предложения	25 550 000	20 500 000	12 500 000	15 300 000	30 480 000
Площадь, кв. м	145,8	95,3	53,0	64,5	152,0
Удельный показатель стоимости руб./кв.м	175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Дата предложения	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
Станция метро	Тульская (до 1 км)	Тульская (до 1 км)	Тульская (до 1 км)	Тульская (до 1 км)	Тульская (до 1 км)
Адрес	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17с15	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1С6
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Офисный ремонт	Офисный ремонт	Офисный ремонт	Офисный ремонт
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/152641398/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155250587/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157583613/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157420793/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158758571/
Контактная информация	Pin Group, тел. (495)255-14-96	NAI Becar Apartments, тел. (495)640-88-80	"ИНКОМ-недвижимость", тел. (495)363-55-05	"Бест на Петровке", тел. (495)777-00-32	Rich Russian Brothers, тел. (499)647-46-73

7.4. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Поскольку общее число элементов сравнения для любого объекта недвижимости, в том числе и земельного участка, весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

Корректировка на передаваемые имущественные права. На все сопоставимые объекты-аналоги передаются права собственности без обременений, как и на объект оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не производилась.

Корректировка на условия финансирования. Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия продажи. Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на состояние рынка. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Объекты-аналоги выставлены на продажу, предложения актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Корректировка на функциональное назначение. Объекты-аналоги позиционируются как офисные объекты, НЭИ объекта оценки также офисное, в связи с чем корректировки на данный элемент сравнения не вводились.

Корректировка на местоположение. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в районе метро «Тульская», в пешей доступности от станции метро (менее 1 км), в связи с чем корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Корректировка на техническое состояние. Объект оценки и объект-аналог №1 не имеют отделки, объекты-аналоги №2-5 имеют стандартное техническое состояние (офисный ремонт). Корректировка определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016 Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенного ПЦФКО под редакцией Л.А.Лейфера. Согласно данным Справочника (стр. 183), отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет в среднем 0,79. Таким образом, к объектам-аналогам №2-5 применена корректировка в размере -21%.

Корректировка на площадь. Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

Для определения поправки на размер, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких. Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1м² с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно.

Согласно статистическим данным, изложенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенного ПЦФКО под редакцией Л.А.Лейфера уравнение зависимости стоимости объекта торгово-офисного назначения от площади имеет вид⁵:

$$y = 1,7653x^{-0,121} \text{ (8), где}$$

x – общая площадь объектов, кв. м

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась по формуле:

$$K = \left(\frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right) \times 100\% \text{ (9), где}$$

C_{оо} – расчетное значение стоимости объекта оценки;

C_{оа} – расчетное значение стоимости объекта –аналога

K – корректировка на площадь помещений.

Расчет корректировки на размер представлена в таблице ниже.

Таблица 9. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Объект оценки – помещения площадью 142,7 кв. м						
Площадь, кв. м	142,7	145,8	95,3	53,0	64,5	152,0
Расчетное значение стоимости	0,969	0,966	1,017	1,092	1,066	0,961
Корректировка	-	0,3%	-4,7%	-11,3%	-9,1%	0,8%
Объект оценки – помещения площадью 148,7 кв. м						
Площадь, кв. м	148,7	145,8	95,3	53,0	64,5	152,0
Расчетное значение стоимости	0,964	0,966	1,017	1,092	1,066	0,961
Корректировка	-	-0,2%	-5,2%	-11,7%	-9,6%	0,3%
Объект оценки – помещения площадью 81,2 кв. м						
Площадь, кв. м	81,2	145,8	95,3	53,0	64,5	152,0
Расчетное значение стоимости	1,037	0,966	1,017	1,092	1,066	0,961
Корректировка	-	7,3%	2,0%	-5,0%	-2,7%	7,9%

Корректировка на торг. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, объявленные цены предложений объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации.

⁵ Выбрано уравнение зависимости для среднего значения из интервала (стр. 135 Справочника)

Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенного ПЦФКО под редакцией Л.А.Лейфера. Согласно данным Справочника (стр. 299) среднее значение скидки на активном рынке для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,2%. Корректировка применена ко всем объектам-аналогам.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость Оценщиком не выявлены. Оценщик полагает, что иные элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Вес (рейтинг надёжности). Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик использовал следующую последовательность: наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

7.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объекта оценки определена по формуле:

$$C_o = \frac{\sum_{i=1}^n C_{a_i} \times K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times S_o \quad (10), \text{ где}$$

C_o – стоимость объекта оценки, руб.;

C_{a_i} – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога, руб.;

S_o – площадь объекта оценки, количество единиц сравнения;

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов, используемых в расчете.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик использовал следующую последовательность: Наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблицах ниже.

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки – нежилое помещение площадью 142,7 кв. м

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Адрес	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, д. 17, стр. 10	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17с15	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1С6
Цена объекта, руб.		25 550 000	20 500 000	12 500 000	15 300 000	30 480 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Состояние рынка		Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Местоположение	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, д. 17, стр. 10	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17с15	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1С6
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Техническое состояние	Без отделки	Без отделки	Офисный ремонт	Офисный ремонт	Офисный ремонт	Офисный ремонт
Корректировка		0,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	169 937	186 321	187 395	158 416
Общая площадь, кв.м.	142,7	145,8	95,3	53,0	64,5	152,0
Корректировка		0,3%	-4,7%	-11,3%	-9,1%	0,8%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 766	161 950	165 267	170 342	159 683
Снижение цены в процессе торгов	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена, руб.		157 838	145 431	148 410	152 967	143 395
Сумма корректировок по модулю, без учета скидки при продаже, %		0,3%	25,7%	32,3%	30,1%	21,8%
Вес рейтинг надежности		5	3	1	2	4
Взвешенная цена (цена x вес)		789 190	436 293	148 410	305 934	573 580
Сумма взвешенных цен				2 253 407		
Общая сумма весов	15					
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	150 227					
Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (с НДС)	21 437 000					
Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (без НДС)	18 167 000					

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки – нежилое помещение площадью 148,7 кв. м

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Адрес	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, д. 17, стр. 10	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17с15	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1С6
Цена объекта, руб.		25 550 000	20 500 000	12 500 000	15 300 000	30 480 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Состояние рынка		Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Местоположение	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, д. 17, стр. 10	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17с15	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1С6
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Техническое состояние	Без отделки	Без отделки	Офисный ремонт	Офисный ремонт	Офисный ремонт	Офисный ремонт
Корректировка		0,0%	0,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	169 937	186 321	187 395	158 416
Общая площадь, кв.м.	148,7	145,8	95,3	53,0	64,5	152,0
Корректировка		-0,2%	-5,2%	-11,7%	-9,6%	0,3%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		174 890	161 100	164 521	169 405	158 891
Снижение цены в процессе торгов	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена, руб.		157 051	144 668	147 740	152 126	142 684
Сумма корректировок по модулю, без учета скидки при продаже, %		0,2%	26,2%	32,7%	30,6%	21,3%
Вес рейтинг надежности		5	3	1	2	4
Взвешенная цена (цена x вес)		785 255	434 004	147 740	304 252	570 736
Сумма взвешенных цен				2 241 987		
Общая сумма весов	15					
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	149 466					
Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (с НДС)	22 226 000					
Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (без НДС)	18 836 000					

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки – нежилое помещение площадью 81,2 кв. м

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Адрес	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, д. 17, стр. 10	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17с15	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1С6
Цена объекта, руб.		25 550 000	20 500 000	12 500 000	15 300 000	30 480 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Состояние рынка		Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Местоположение	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, д. 17, стр. 10	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1	г. Москва, ЮАО, пер. Духовской, 17с15	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 1С6
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	215 110	235 849	237 209	200 526
Техническое состояние	Без отделки	Без отделки	Офисный ремонт	Офисный ремонт	Офисный ремонт	Офисный ремонт
Корректировка		0,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		175 240	169 937	186 321	187 395	158 416
Общая площадь, кв.м.	81,2	145,8	95,3	53,0	64,5	152,0
Корректировка		7,3%	2,0%	-4,2%	-2,3%	6,5%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		188 033	173 336	178 496	183 085	168 713
Снижение цены в процессе торгов	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена, руб.		168 854	155 656	160 289	164 410	151 504
Сумма корректировок по модулю, без учета скидки при продаже, %		7,3%	23,0%	25,2%	23,3%	27,5%
Вес рейтинг надежности		5	4	2	3	1
Взвешенная цена (цена x вес)		844 270	622 624	320 578	493 230	151 504
Сумма взвешенных цен				2 432 206		
Общая сумма весов	15					
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	162 147					
Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (с НДС)	13 166 000					
Рыночная стоимость с учетом округления, руб. (без НДС)	11 158 000					

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Завершающим этапом является согласование результатов, полученных различными подходами. Цель такого согласования - получение окончательной итоговой величины стоимости. В данном разделе специалист - оценщик должен выявить и проанализировать противоречия в аналитических выводах, на которых базируются оценочные решения и расчеты в различных подходах к оценке, в целях устранения несоответствия.

8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет согласованной стоимости объекта оценки определялся по формуле:

$$C_n = \sum_{i=1}^3 C_i \times W_i \text{ (11), где}$$

i - число использованных подходов;

C_i - результат оценки;

W_i - удельный вес подхода.

Поскольку расчет рыночной стоимости имущества, входящего в состав объекта оценки, определялся только в рамках сравнительного подхода, данному подходу при согласовании рыночной стоимости присвоен вес в 100%. Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки соответствует рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Таблица 13. Согласованная рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение площадью 142,7 кв.м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7360	18 167 000
2	Нежилое помещение площадью 148,7 кв.м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7356	18 836 000
3	Нежилое помещение площадью 81,2 кв.м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7354	11 158 000
4	Итого	48 161 000

9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Таблица 14. Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение площадью 142,7 кв.м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7360.	18 167 000
2	Нежилое помещение площадью 148,7 кв.м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7356.	18 836 000
3	Нежилое помещение площадью 81,2 кв.м. Кадастровый номер: 77:05:0001012:7354.	11 158 000
4	Итого	48 161 000

Требованием п. 30 ФСО № 7 установлено, что после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

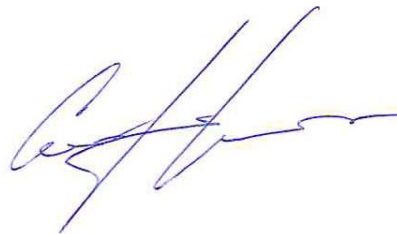
Поскольку, в задании на оценку, являющегося неотъемлемой частью договора на оценку №5-6-2017ИП, предусмотрено представление результатов оценки без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость, поэтому итоговый результат приведен одним значением.

9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет специалист-оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
5. 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.
6. Оценка была проведена и настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а так же в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик I категории



П. В. Семенов

10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

10.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
7. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
8. Земельный Кодекс РФ.
9. Гражданский Кодекс РФ.
10. Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., ПЦФКО, Нижний Новгород, 2016 г.

10.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

11. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
12. Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).
13. Гражданский кодекс РФ.

10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Данные об объекте оценки:

Документы и информация, предоставленные Заказчиком оценки (перечень приведен в разделе 3.1 Отчета)

Картографические данные: Яндекс. Maps (<http://maps.yandex.ru>),

Данные о сопоставимых объектах, объектах-аналогах:

Сайт: www.cian.ru

Иные данные порталов по недвижимости, аналитических агентств, и прочие данные сеть Internet; конкретные ссылки на информационные источники приведены в Отчете.

11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 15.03.2017

№ 61-00-4001/5001/2017-8840

На основании запроса от 01.03.2017, поступившего на рассмотрение 02.03.2017, сообщаем, что правообладателю

ООО Эко Хаус, ИНН: 7714829205, ОГРН: 1117746054777, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: Московская область, г.Москва, обл. Московская, г. Москва, ул. Хуторская 2-я, 29 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:11:0050104:516
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
		Площадь:	1070 кв. м
1.2.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.12.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-208
		основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:11:0050104:528
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
		Площадь:	1071 кв. м
2.2.	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.12.2012

		номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-220	
		основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013	
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:11:0050104:535	
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
		Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино	
		Площадь:	1090 кв. м	
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	03.12.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-227	
		основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012	
			дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013
		3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:11:0050104:536	
Назначение объекта недвижимости:			для индивидуального жилищного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли населенных пунктов	
Адрес:			Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино	
Площадь:			1069 кв. м	
4.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	03.12.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-228	
		основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012	

		дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013	
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:11:0050104:520	
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
		Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино	
		Площадь:	1070 кв. м	
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	03.12.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-212	
		основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013	
		5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
			Кадастровый номер:	50:11:0050104:522
Назначение объекта недвижимости:			для индивидуального жилищного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли населенных пунктов	
Адрес:			Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино	
Площадь:			1070 кв. м	
6.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	03.12.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-214	
		основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013	
		6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:11:0050104:525
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
		Площадь:	1090 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:		03.12.2012	
номер государственной регистрации:		50-50-11/012/2012-217	
основание государственной регистрации:		Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012	
дата государственной регистрации прекращения права:		01.10.2013	
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	50:11:0050102:1164
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
		Площадь:	Площадь 0 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:		29.11.2011	
номер государственной регистрации:		50-50-11/081/2011-278	
основание государственной регистрации:		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.11.2011 №RU50505000-12	
дата государственной регистрации прекращения права:			
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:11:0050104:524
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования	Земли населенных пунктов

	объекта недвижимости:	
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
	Площадь:	1087 кв. м
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.12.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-216
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:
		Земельный участок
		Кадастровый номер:
		50:11:0050104:531
		Назначение объекта недвижимости:
		для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		Земли населенных пунктов
		Адрес:
		Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
		Площадь:
		1090 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:
		Собственность
		дата государственной регистрации:
		03.12.2012
		номер государственной регистрации:
		50-50-11/012/2012-223
		основание государственной регистрации:
		Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:
		01.10.2013
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
		не зарегистрировано
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:
		Здание
		Кадастровый номер:
		50:11:0050102:789
		Назначение объекта недвижимости:
		Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Адрес:
		Красногорский р-он, вблизи д.Тимошкино
		Площадь:
		11, 8 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:
		Собственность

	дата государственной регистрации:	29.11.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-11/081/2011-276
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.11.2011 №RU50505000-10
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	12.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:519
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
	Площадь:	1090 кв. м
12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.12.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-211
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
13.	13.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:521
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
	Площадь:	1090 кв. м
13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.12.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-213
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012

	регистрации:	участка от 18.10.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
14.	14.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:529
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
	Площадь:	1366 кв. м
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.12.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-221
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
15.	15.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:532
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
	Площадь:	1090 кв. м
15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.12.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-224
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013
15.3.	Ограничение прав и обременение	не зарегистрировано

	объекта недвижимости:	
16.	16.1. Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
	Кадастровый номер:	50:11:0050102:1089
	Назначение объекта недвижимости:	Помещение общего пользования
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, д.10
	Площадь:	Площадь 0 кв. м
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.11.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-11/081/2011-268
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав и обязанностей по договору долгосрочной аренды земельного участка от 19.05.2011, дата регистрации 20.06.2011, №50-50-11/055/2011-193; Разрешение на строительство от 23.09.2011 №RU 50505000-24; Проект жилого дома от 19.09.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17.	17.1. Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
	Кадастровый номер:	50:11:0050102:1166
	Назначение объекта недвижимости:	Помещение общего пользования
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, д.6
	Площадь:	Площадь 0 кв. м
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.11.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-11/081/2011-273
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав и обязанностей по договору долгосрочной аренды земельного участка от 19.05.2011, дата регистрации 20.06.2011, №50-50-11/055/2011-193; Разрешение на строительство от 23.09.2011 №RU

		50505000-24; Проект жилого дома от 19.09.2011; Кадастровый паспорт объекта недвижимости от 26.10.2011 № 092:030-17807, выдавший орган: Красногорский филиал ГУП МО МОБТИ
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
18.	18.1.	Вид объекта недвижимости: Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер: 50:11:0050102:1165
		Назначение объекта недвижимости: Помещение общего пользования
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Московская область, Красногорский район, вблизи д.Тимошкино, д.4
		Площадь: Площадь 0 кв. м
18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.11.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-11/081/2011-274
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав и обязанностей по договору долгосрочной аренды земельного участка от 19.05.2011, дата регистрации 20.06.2011, №50-50-11/055/2011-193; Разрешение на строительство от 23.09.2011 № RU 50505000-24; Проект жилого дома от 19.09.2011; Кадастровый паспорт объекта недвижимости от 26.10.2011 № 092:030-17806, выдавший орган: Красногорский филиал ГУП МО МОБТИ
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
19.	19.1.	Вид объекта недвижимости: Сооружение
		Кадастровый номер: 50:11:0050102:1099
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Московская область, Красногорский район, вблизи д.Тимошкино

	Площадь:	Площадь 0 кв. м
19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.11.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-11/081/2011-277
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.11.2011 №RU0505000-11
	дата государственной регистрации прекращения права:	
19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20. 20.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:208
	Назначение объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи д. Тимошкино
	Площадь:	30000 кв. м
20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.01.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-11/132/2011-001
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 16.12.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	03.12.2012
20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
21. 21.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:515
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
	Площадь:	1090 кв. м
21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.12.2012

	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-207
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013
21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
22.	22.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:530
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
	Площадь:	1091 кв. м
22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.12.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-222
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013
22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
23.	23.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:538
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
	Площадь:	1070 кв. м
23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.12.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-230
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012

	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013	
23.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
24.	24.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	50:11:0050102:1090
		Назначение объекта недвижимости:	Помещение общего пользования
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д.Тимошкино, д.20
		Площадь:	Площадь 0 кв. м
24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	29.11.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-11/081/2011-266	
	основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство от 23.09.2011 № RU 50505000-24; Договор об уступке прав и обязанностей по договору долгосрочной аренды земельного участка от 19.05.2011, дата регистрации 20.06.2011, № 50-50-11/055/2011-193; Кадастровый паспорт объекта недвижимости от 26.10.2011 № 092:030-17814, выдавший орган: Красногорский филиал ГУП МО МОБТИ; Проект жилого дома от 19.09.2011	
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
24.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
25.	25.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	50:11:0050102:1100
		Назначение объекта недвижимости:	Помещение общего пользования
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д.Тимошкино, д.18
		Площадь:	Площадь 0 кв. м
25.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	29.11.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-11/081/2011-269	

	регистрации:	
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав и обязанностей по договору долгосрочной аренды земельного участка от 19.05.2011, дата регистрации 20.06.2011, № 50-50-11/055/2011-193; Разрешение на строительство от 23.09.2011 № RU 50505000-24; Проект жилого дома от 19.09.2011; Кадастровый паспорт объекта недвижимости от 26.10.2011 № 092:030-17813, выдавший орган: Красногорский филиал ГУП МО МОБТИ
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
25.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
26.	26.1.	Вид объекта недвижимости:
		Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:
		50:11:0050102:1170
		Назначение объекта недвижимости:
		Помещение общего пользования
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Адрес:
		Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, д. 8
		Площадь:
		Площадь 0 кв. м
26.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.11.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-11/081/2011-272
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав и обязанностей по договору долгосрочной аренды земельного участка от 19.05.2011, дата регистрации 20.06.2011, № 50-50-11/055/2011-193; Разрешение на строительство от 23.09.2011 № RU 50505000-24; Проект жилого дома от 19.09.2011; Кадастровый паспорт объекта недвижимости от 26.10.2011 № 092:030-17808, выдавший орган: Красногорский филиал ГУП МО МОБТИ
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
26.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
27.	27.1.	Вид объекта недвижимости:
		Земельный участок
		Кадастровый номер:
		50:11:0050104:517

	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино	
	Площадь:	1070 кв. м	
27.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	03.12.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-209	
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012	
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013	
27.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
28.	28.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:518	
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино	
	Площадь:	1060 кв. м	
28.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	03.12.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-210	
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012	
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013	
28.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
29.	29.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:527	
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино	

	Площадь:	1070 кв. м	
29.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	03.12.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-219	
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012	
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013	
29.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
30.	30.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:533	
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино	
	Площадь:	944 кв. м	
30.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	03.12.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-225	
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012	
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013	
30.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
31.	31.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:534	
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино	
	Площадь:	1091 кв. м	
31.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	03.12.2012	

	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-226
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2013
31.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
32.	32.1. Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
	Кадастровый номер:	50:11:0050102:1167
	Назначение объекта недвижимости:	Помещение общего пользования
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, д.16
	Площадь:	Площадь 0 кв. м
	32.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.11.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-11/081/2011-267
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав и обязанностей по договору долгосрочной аренды земельного участка от 19.05.2011, дата регистрации 20.06.2011, №50-50-11/055/2011-193; Разрешение на строительство от 23.09.2011 №RU 50505000-24; Проект жилого дома от 19.09.2011; Кадастровый паспорт объекта недвижимости от 26.10.2011 № 092:030-17812, выдавший орган: Красногорский филиал ГУП МО МОБТИ
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
32.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
33.	33.1. Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
	Кадастровый номер:	50:11:0050102:1171
	Назначение объекта недвижимости:	Помещение общего пользования
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, д.12
	Площадь:	Площадь 0 кв. м

33.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	29.11.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-11/081/2011-271	
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав и обязанностей по договору долгосрочной аренды земельного участка от 19.05.2011, дата регистрации 20.06.2011, № 50-50-11/055/2011-193; Разрешение на строительство от 23.09.2011 № RU 50505000-24; Проект жилого дома от 19.09.2011; Кадастровый паспорт объекта недвижимости от 26.10.2011 № 092:030-17810, выдавший орган: Красногорский филиал ГУП МО МОБТИ	
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
33.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
34.	34.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:523	
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино	
	Площадь:	691 кв. м	
	34.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	03.12.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-215		
основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012		
дата государственной регистрации прекращения права:	_____		
34.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
35.	35.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0050104:526	
	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	

	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино	
	Площадь:	274 кв. м	
35.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	03.12.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-218	
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012	
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
35.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
36.	36.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	50:11:0050102:1135
		Назначение объекта недвижимости:	Помещение общего пользования
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д.Тимошкино, д.2
		Площадь:	Площадь 0 кв. м
36.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	29.11.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-11/081/2011-275	
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав и обязанностей по договору долгосрочной аренды земельного участка от 19.05.2011, дата регистрации 20.06.2011, № 50-50-11/055/2011-193; Разрешение на строительство от 23.09.2011 № RU 50505000-24; Проект жилого дома от 19.09.2011; Кадастровый паспорт объекта недвижимости от 25.10.2011 № 092:030-17805, выдавший орган: Красногорский филиал ГУП МО МОБТИ	
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
36.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
37.	37.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:11:0050104:537

	Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино
	Площадь:	6206 кв. м
37.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.12.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-11/012/2012-229
	основание государственной регистрации:	Решение собственника о разделе земельного участка от 18.10.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
37.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
38. 38.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
	Кадастровый номер:	50:11:0050102:1187
	Назначение объекта недвижимости:	Помещение общего пользования
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи д.Тимошкино, д.14
	Площадь:	Площадь 0 кв. м
38.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.11.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-11/081/2011-270
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав и обязанностей по договору долгосрочной аренды земельного участка от 19.05.2011, дата регистрации 20.06.2011, №50-50-11/055/2011-193; Разрешение на строительство от 23.09.2011 №RU 50505000-24; Проект жилого дома от 19.09.2011; Кадастровый паспорт объекта недвижимости от 26.10.2011 № 092:030-17811, выдавший орган: Красногорский филиал ГУП МО МОБТИ
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
38.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

39.	39.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:05:0001012:7360	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	г. Москва, Духовской пер., д. 17, стр. 10	
		Площадь:	142, 7 кв. м	
	39.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	28.11.2013	
		номер государственной регистрации:	77-77-05/090/2013-724	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества с Обществом с ограниченной ответственностью "Новолайн" от 29.10.2013 № 1-10/13	
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
	39.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		39.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, пер.Духовской, д.17, строен.10, кад.№ 77:05:0001012:7360, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 142, 7 кв.м
номер государственной регистрации:			77-77-05/090/2013-725	
40.	40.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:05:0001012:7361	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	г. Москва, Духовской пер., д. 17, стр. 10	
		Площадь:	81, 2 кв. м	
	40.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	28.11.2013	
		номер государственной регистрации:	77-77-05/090/2013-728	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества с Обществом с ограниченной ответственностью "Новолайн" от 29.10.2013 № 1-10/13	
		дата государственной регистрации прекращения права:	25.04.2014	

	40.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
41.	41.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0001012:7356
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г. Москва, Духовской пер., д. 17, стр. 10
		Площадь:	148, 7 кв. м
	41.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.11.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-05/090/2013-721
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества с Обществом с ограниченной ответственностью "Новолайн" от 29.10.2013 № 1-10/13
41.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	41.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, пер.Духовской, д.17, строен.10, кад.№ 77:05:0001012:7356, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 148, 7 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77-05/090/2013-722
42.	42.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:05:0001012:7354
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г. Москва, Духовской пер., д. 17, стр. 10
		Площадь:	81, 2 кв. м
	42.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.11.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-05/090/2013-726
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества с Обществом с ограниченной ответственностью "Новолайн" от 29.10.2013 № 1-10/13

		дата государственной регистрации прекращения права:	
	42.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	42.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, пер.Духовской, д.17, строен.10, кад.№ 77:05:0001012:7354, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 81, 2 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77-05/090/2013-727
43.	Получатель выписки:		Арбитражный суд г. Москвы (Жиркин Дмитрий Анатольевич)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории :

Москва;

Московская область;

Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;

Республика Адыгея;

Республика Башкортостан;

Республика Бурятия;

Республика Алтай;

Республика Дагестан;

Республика Ингушетия;

Кабардино-Балкарская Республика;

Республика Калмыкия;

Карачаево-Черкесская Республика;

Республика Карелия;

Республика Коми;

Республика Марий Эл;

Республика Мордовия;

Республика Саха (Якутия);

Республика Северная Осетия;

Республика Татарстан;

Республика Тыва;

Удмуртская Республика;

Республика Хакасия;

Чеченская Республика;

Чувашская Республика;

Алтайский край;

Краснодарский край;

Приморский край;

Ставропольский край;

Хабаровский край;

Амурская область;

Архангельская область и Ненецкий АО;

Астраханская область;

Белгородская область;
Брянская область;
Владимирская область;
Волгоградская область;
Вологодская область;
Воронежская область;
Ивановская область;
Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;
Калининградская область;
Калужская область;
Камчатский край и Корякский АО;
Кемеровская область;
Кировская область;
Костромская область;
Курганская область;
Курская область;
Ленинградская область;
Липецкая область;
Магаданская область и Чукотский АО;
Мурманская область;
Нижегородская область;
Новгородская область;
Новосибирская область;
Омская область;
Оренбургская область;
Орловская область;
Пензенская область;
Пермский край;
Псковская область;
Ростовская область;
Рязанская область;
Самарская область;
Саратовская область;
Сахалинская область;
Свердловская область;
Смоленская область;
Тамбовская область;
Тверская область;
Томская область;
Тульская область;
Тюменская область;
Ульяновская область;
Челябинская область;
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
Ярославская область;
Санкт-Петербург;
Еврейская А.обл.;
Ханты-Мансийский АО;
Ямало-Ненецкий АО;

Республика Крым;
Севастополь;

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.



(полное наименование должности)



(подпись, М.П.)

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
О.В. Дедикова

(инициалы, фамилия)

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Код	0317001
Форма по ОКУД	по ОКПО
Вид деятельности	номер
	дата
	23.03.2017
	23.03.2017
	31.03.2017
	31.03.2017

Общество с ограниченной ответственностью "Эко Хаус"
организация

структурное подразделение

Основание для проведения инвентаризации: распоряжение

Вид деятельности	
номер	дата
1	23.03.2017
	23.03.2017
	31.03.2017
	31.03.2017

Номер документа	Дата составления
1	31.03.2017

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства Общество с ограниченной ответственностью "Эко Хаус"

находящиеся

в собственности организации

Местонахождение
Арендодатель

127287, г. Москва, ул. Хуторская, Д. 29, стр. 1
в собственности организации, на ответственном хранении, в т. ч. арендованные

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.
Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

подпись

Жиркин Д.А.
расшифровка подписи

подпись

расшифровка подписи

подпись

расшифровка подписи

Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды:

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год вы- пуска (построй- ки, приоб- ретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наимено- вание	дата	номер		инвентарный заводской	паспорта (документа о регистрации)	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	
3			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Кадастровый номер: 50:11:1150102:1164, нежилое сооружение, площадь объекта: 0 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, собственность, дата гос.регистрации: 29.11.2011г.								1		1	
2	Кадастровый номер: 50:11:0050102:789, здание, жилой дом, площадь объекта: 11,8 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, собственность, дата гос.регистрации: 29.11.2011г.								1		1	
3	Кадастровый номер: 50:11:0050102:1089, объект незавершенного строительства, помещение общего пользования, площадь объекта: 0 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, собственность, дата гос.регистрации: 29.11.2011г.								1		1	
Итого									3		3	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

 три
прописью

б) общее количество единиц фактически

 три
прописью

в) на сумму фактически

прописью

руб. _____ коп. _____

3-я страница формы № ИНВ-1

Но- мер по по- ряд- ку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год вы- пуска (построй- ки, приоб- ретення)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наимено- вание	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4.	Кадастровый номер: 50:11:0050102:1166, объект незавершенного строительства, помещение общего пользования, площадь объекта: 0 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, собственность, дата гос.регистрации: 29.11.2011г.								1		1	
5.	Кадастровый номер: 50:11:0050102:1165, объект незавершенного строительства, помещение общего пользования, площадь объекта: 0 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, д. 4, собственность, дата гос.регистрации: 29.11.2011г.								1		1	
6.	Кадастровый номер: 50:11:0050102:1099, нежилое сооружение, площадь объекта: 0 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, собственность, дата гос.регистрации: 29.11.2011г.								1		1	
Итого									3		3	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

 Три
прописью

б) общее количество единиц фактически

 Три
прописью

в) на сумму фактически

прописью

руб. _____ коп. _____

4-я страница формы № ИНВ-1

Но- мер по по- ряд- ку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год вы- пуска (построй- ки, приоб- ретення)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наимено- вание	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
7.	Кадастровый номер: 50:11:0050102:1090, объект незавершенного строительства, помещение общего пользования, площадь объекта: 0 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, д. 20, собственность, дата гос. регистрации: 29.11.2011г.								1		1	
8.	Кадастровый номер: 50:11:0050102:1100, объект незавершенного строительства, помещение общего пользования, площадь объекта: 0 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, д. 18, собственность, дата гос. регистрации: 29.11.2011г.								1		1	
9.	Кадастровый номер: 50:11:0050102:1170, объект незавершенного строительства, помещение общего пользования, площадь объекта: 0 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, д. 8, собственность, дата гос. регистрации: 29.11.2011г.								1		1	
Итого									3		3	

Итого по странице:

 а) количество порядковых номеров Три

 б) общее количество единиц фактически Три

 в) на сумму фактически Три

прописью

руб. _____ коп.

5-я страница формы № ИНВ-1

Но- мер по по- ряд- ку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год вы- пуска (построй- ки, приоб- ретеня)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наимено- вание	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
10.	Кадастровый номер: 50:11:0050102:1167, объект незавершенного строительства, помещение общего пользования, площадь объекта: 0 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, д. 16, собственность, дата гос.регистрации: 29.11.2011г.								1		1	
11.	Кадастровый номер: 50:11:1150102:1171, объект незавершенного строительства, помещение общего пользования, площадь объекта: 0 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, д. 12, собственность, дата гос.регистрации: 29.11.2011г.								1		1	
12.	Кадастровый номер: 50:11:0050104:523, земельный участок, для индивидуального жилищного строительства, земли населенных пунктов, площадь объекта: 691 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, собственность, дата гос.регистрации: 03.12.2012г.								1		1	
Итого									3		3	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

 Три
тридцать

б) общее количество единиц фактически

 Три
тридцать

в) на сумму фактически

тридцать

руб. _____ коп. _____

6-я страница формы № ИНВ-1

Но- мер по по- ряд- ку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год вы- пуска (построй- ки, приоб- ретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наимено- вание	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2 Кадастровый номер: 50:11:0050104:526, земельный участок, земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства, площадь объекта: 274 кв.м., Московская область, Красногорский район, vicinity д. Тимошкино, собственность, дата гос. регистрации: 03.12.2012г.	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
13.							1		1		1	
14.	Кадастровый номер: 50:11:0050102:1135, объект незавершенного строительства, помещение общепита пользования, площадь объекта: 0 кв.м., Московская область, Красногорский район, vicinity д. Тимошкино, д. 2, собственность, дата гос. регистрации: 29.11.2011г.								1		1	
15.	Кадастровый номер: 50:11:0050104:537, земельный участок, для индивидуального жилищного строительства, земли населенных пунктов, площадь объекта: 6206 кв.м., Московская область, Красногорский район, vicinity д. Тимошкино, собственность, дата гос. регистрации: 03.12.2012г.						1		1		1	
Итого									3		3	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

 Три
прописью

б) общее количество единиц фактически

 Три
прописью

в) на сумму фактически

руб. _____ коп. _____

7-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год вы- пуска (построй- ки, приоб- ретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наимено- вание	дата	номер		инвентарный заводской	паспорта (документа о регистрации)	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
1	2 Кадастровый номер: 50:11:0050102:1187, объект незавершенного строительства, помещение общего пользования, площадь объекта: 0 кв.м., Московская область, Красногорский район, вблизи д. Тимошкино, д. 14, собственность, дата гос.регистрации: 29.11.2011г.											
16.	Кадастровый номер: 77:05:0001012:7360, помещение нежилое, площадь объекта: 142,7 кв.м., г. Москва, пер. Духовской, д.17, стр. 10, собственность, дата гос.регистрации: 28.11.2013г.						1			1		
17.	Кадастровый номер: 77:05:0001012:7356, помещение нежилое, площадь объекта: 148,7 кв.м., г. Москва, пер. Духовской, д.17, стр. 10, собственность, дата гос.регистрации: 28.11.2013г.						1			1		
18.	Кадастровый номер: 77:05:0001012:7354, помещение нежилое, площадь объекта: 81,2 кв.м., г. Москва, пер. Духовской, д.17, стр. 10, собственность, дата гос.регистрации: 28.11.2013г.						1			1		
19.												
Итого по странице:						Итого				4		4

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

 Четыре
прописью

б) общее количество единиц фактически

 четыре
прописью

в) на сумму фактически

прописью

руб. _____ коп. _____

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров Девятнадцать
 б) общее количество единиц фактически Девятнадцать
 в) на сумму фактически _____

_____ руб. _____ коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий

Жиркин Д.А.

Члены комиссии:

Специалист

Должность

Безбородов К.Ю.

Специалист

Должность

Турик С.С.

Специалист

Должность

Голыченко Е.Г.

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ 1 _____ по № _____ 19 _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

Жиркин Д.А.

« 31 » _____ марта _____ 2017 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий

Жиркин Д.А.

« 31 » _____ марта _____ 2017 г.

**12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ**

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/152641398/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЮАО > Донской > метро Тульская > Варшавское шоссе

Изменить условия Подписаться на похожие

офис

Москва, район Донской, Варшавское ш., 1 [Показать на карте](#)

М. Тульская, 10 мин. пешком

25 550 000 руб.
175 000 руб. за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)


Об объекте





Площадь:	146 м²
Этаж:	3 из 4
Мебель:	нет


О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	146 м²

Вашему вниманию предлагается на продажу офисное помещение общей площадью 145,8 кв.м на 3 этаже действующего БЦ "VI-Plaza 2" без отделки, Open Space, с окнами. Удобная транспортная доступность делают БЦ "VI-Plaza 2" одним из наиболее привлекательных предложений на рынке коммерческой недвижимости. Бизнес-центр В-Плаза расположен в ЮАО города Москвы в 500 метрах от м. Тульская. Для удобства посетителей и арендаторов в Бизнес-центр В-Плаза предусмотрены торговая галерея, кафе, столовая. Профессиональная управляющая компания обеспечит высокий уровень сервиса, комфорт для ведения вашего бизнеса. ID объекта 537391







PIN Group  **PRO**
+7 495 255-14-96
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

 **КАРТА**  **360°** [ПАНОРАМЫ](#)  **ПОХОЖИЕ РЯДОМ**

+ Просмотров: всего 64, за сегодня 1 **Платное** 16 май, 19:50

 **ЦИАН** ID 399344

← → Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/155250587/> 🔍 ☆ 🏠 📍 ⋮

Москва, район Донской, Духовской пер., 17 [Показать на карте](#)

📍 Тульская, 11 мин. пешком
 🚗 Шаболовская, 3 мин. на машине
 🚗 Крымская, 5 мин. на машине

20 500 000 руб.
215 111 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь:	95,3 м²
Этаж:	1 из 4
Высота потолков:	3,80 м
Помещение:	свободно
Планировка:	смешанная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная
Количество мест:	200
Стоимость:	5 000 руб./мес

Бизнес-центр «17»



Класс:	B+
Общая площадь:	6 000 м²
Участок:	2 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное

Офисное помещение с дизайнерской отделкой и отдельным входом в современном комплексе The Loft Club. Возможна беспроцентная рассрочка до конца 2017 года! В помещении выполнен стильный оригинальный ремонт в стиле лофт, выделена зона ресепшн, кабинет руководителя и переговорная комната, кухня, два санузла, надстроена антресоль площадью 10 кв.м. Помещение полностью готово к въезду. Современная малоэтажная резиденция The Loft Club, включающая также апартаменты, офисы и торговые помещения с отдельным входом. В корпусах старинного кожевенного завода воссоздана атмосфера классических нью-йоркских лофтов. Исторический московский район с отличной инфраструктурой. Закрытая охраняемая территория с собственным сквером и паркингом вместимостью более 200 машиномест.

NAI Bescar Apartments PRO

~7 495 640-88-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЮАО > Донской > метро Тульская > Варшавское шоссе

[Изменить условия](#)

[Подписаться на похожие](#)

офис

Москва, район Донской, Варшавское ш., 1 [Показать на карте](#)

м. Тульская, 5 мин. пешком

12 500 000 руб.
235 850 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь: 53 м²
Этаж: 4 из 8
Доступ: пропускная система

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 53 м²

Лот: кн-0016065 ОФИС на ПРОДАЖУ
м. Тульская, 5 минут пешком от метро, ул. Варшавское шоссе д.1
Офис 53 кв.м расположен на 4-ом этаже бизнес центра класса Б+ " W Plaza". В помещении выполнена отделка, свободная планировка, установлен кондиционер. Высота потолков - 5 метров. Есть возможность увеличения площади за счет надстройки антресоли. Удобная транспортная доступность на Варшавское шоссе, ТТК, а также пешая доступность к метро. Прямая продажа от физического лица.
Стоимость 12,5 млн.рублей.
Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

Департамент Коммерческой недвижимости.
Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05



ИНКОМ-Недвижимость Коммерческая PRO
+7 495 363-55-05
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

+ Просмотров: всего 0, за сегодня 0 Платное сегодня, 05:11



Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЮАО > Донской > метро Тульская > Духовской переулок

Новый поиск

📍 офис

Москва, район Донской, Духовской пер., 17С15

[Показать на карте](#)

📍 Тульская, 7 мин. пешком

15 300 000 руб.

235 385 руб. за м²

✉ [Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь: 65 м²
Этаж: 1 из 4
Мебель: нет

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 65 м²

Продаю офис в апарт-комплексе THE LOFT CLUB. 1-й этаж, общая площадь 64,5 м², два уровня, отдельный вход, свежий ремонт помещения. На территории комплекса расположены жилые апартаменты, офисы, магазины, кафе, услуги. Закрытая территория, своя парковка, охрана, видеонаблюдение. В пешей доступности от м. Тульская, удобный въезд и выезд на ТТК, в центр и область. Помещение идеально подходит под офис компании, шоурум, салон красоты и др., Москва, Южный административный округ, Духовской переулок 17С15, м. Тульская, продается Офис, общ. пл. 65 кв.м., 1/4 этаж



БЕСТ на Петровке PRO

+7 964 638-51-50 , +7 495 777-00-32

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

[Экспорт](#) [Поделиться](#)

📍 [КАРТА](#) 📷 [ПАНОРАМЫ](#) 🏠 [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)

👁️ Просмотров: всего 8, за сегодня 0 Платное вчера, 14:30



Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЮАО > Донской > метро Тульская > Варшавское шоссе

Новый поиск

офис

Москва, район Донской, Варшавское ш., 1С6 [Показать на карте](#)

Тульская, 10 мин. пешком

30 480 000 руб.
200 527 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 499 647-46-73

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 152 м²

Этаж: 2 из 4

О здании

Общая площадь: 152 м²

Лот 12176. Бизнес центр W Plaza-2 класса В+ представляет собой комфортабельное здание. Его планировочная структура и инженерное оснащение отвечает всем требованиям мировых стандартов. Эксклюзивный фасад центра выполнен в современном архитектурном стиле. Западная сторона сооружения спроектирована по принципу вентилируемого фасада и состоит из мелкоштучных бетонных плиток. С остальных сторон - витражная система высокопрочного стеклопакета с декоративными вставками из композитного материала (сочного оранжевого цвета). Прилегающая территория бизнес-центра W Plaza-2 оснащена комфортабельной парковкой и включает в себя релакс-зону с зелеными аллеями и живописным фонтаном, где Вы сможете насладиться тишиной и спокойствием от городского шума.



Rich Russian Brothers PRO

Rich Russian Brothers

+7 499 647-46-73

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

БАНК ЗЕНИТ
БАЛТОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

Ежемесячный платеж
от 294 862 Р

* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 28037



Офисы в Neo Geo от 38 м2
С ремонтом и без! 5 мин. от м. Калужская. Рассрочка 0% на 2017! Офиц. сайт застройщика! Скидка 10%!
Тел.: (495) 24-19-996

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте



ПСК на Подземной улице
Транспортная доступность. Удобство выезда на ТТК, Шоссе Энтузиастов и Рязанский пр-т
Тел.: (495) 125-21-01

РЕКЛАМА

13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 989359

Настоящий диплом выдан Семёнову Павлу
(фамилия, имя, отчество)
Валерьевичу
(фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 1 октября 2006 г. по 19 января 2006 г.
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Восточном
(наименование)
государственном строительном
(наименование)
университете
(наименование)
 по программе "Учёнка стилиста
(наименование)
предприятия (бизнеса)
(наименование)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 января 2006
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Семёнова
(фамилия, имя, отчество)
Павла Валерьевича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Учёнки стили-
стического предприятия (бизнеса)
(наименование)



Председатель государственной
 аттестационной комиссии Павел
 Ректор (директор) Вульф

Город Восток от 19 января 2006

Мин. Госплана. 1996.

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке



Диплом даёт право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 991-0002



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
“СИБИРЬ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Семенов Павел Валерьевич

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
“СИБИРЬ”*

Свидетельство №
Дата выдачи

0906
01 июля 2014

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 2316PL0009

**страхования ответственности оценщиков
 при осуществлении оценочной деятельности**

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора Ростовского филиала АО "СОГАЗ Усова Юрия Владимировича, действующего на основании Доверенности №Ф264/15 от «15» июня 2015 года, на основании Заявления на страхование от «03» июня 2016г. и в соответствии "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Страховщика в подтверждение заключения Договора страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 2316PL0009 от «08» июня 2016г. (далее – Договор), выдало настоящий страховой сертификат о страховании на следующих условиях:

1. Страхователь	Семенов Павел Валерьевич
2. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам
3. Выгодоприобретатели	являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком Страхователь является членом НП СОО «СИБИРЬ»
4. Страховые случаи	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
5. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 10.06.2016г. и действует по 24 часа 00 минут 09.06.2017г.
6. Страховая сумма	30 001 000(Тридцать миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек
Лимит ответственности	по судебным расходам в размере 5% от страховой суммы
7. Страховая премия	7 950(Семь тысяч девятьсот пятьдесят рублей) 00 копеек

Страховщик:

АО «СОГАЗ»
 Директор
 Ростовского филиала АО «СОГАЗ»

Ю. В. Усов

М. П.

Страховой сертификат выдан в г. Ростов-на-Дону
 «10» июня 2016г.