

Отчёт № 4-137-2018ИП

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 26.04.2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 04.07.2018 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ИП СЕМЕНОВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ

ЗАКАЗЧИК:
АО «СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
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	7
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, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	11
3.3. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	13
3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	18
4.2. ВЫВОДЫ	18
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	19
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	19
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	20
5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	24
6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	25
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	25
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	26
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	27
6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА	28
6.5. ИТоговая величина стоимости	28
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	29
7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА	29
7.1.1. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ.....	29
7.1.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	29
7.1.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	29
7.1.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	33
7.3. ИТоговое заключение по сравнительному подходу	40
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	41
9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ	41
9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ.....	41
9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	42
10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	43
10.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	43
10.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	43
10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	43
11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	44
12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	74
13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	104

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления Отчета	
№4-135-2018ИП от 26.04.2018 г	
Основание для проведения оценки	
Договор №4-135-2018ИП от 26.04.2018 г	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Жилое помещение, площадь 127,6 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:309. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 398. 2. Нежилое помещение, площадь 15 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:118. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 4. 3. Нежилое помещение, площадь 596,2 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:58. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, помещение детского сада 1-го этажа. 4. Жилое помещение, площадь 96,8 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:382. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 395. 5. Нежилое помещение, площадь 12,7 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:338. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 152. 6. Жилое помещение, площадь 46,9 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:535. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 396. 7. Жилое помещение, площадь 119,0 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:351. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 402. 8. Нежилое помещение, площадь 632,3 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:151. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, помещение детского сада 2-го этажа. 9. Жилое помещение, площадь 71,6 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:124. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 305. 10. Жилое помещение, площадь 95,9 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:520. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 167. 11. Нежилое помещение, площадью 15 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:209. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, пом. 23. 12. Жилое помещение, площадью 96,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:594. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 400. 13. Нежилое помещение, площадью 15 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:287. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 3. 14. Нежилое помещение, площадью 12,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:29. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, пом. 19. 15. Нежилое помещение, площадью 16,4 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:111. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 7. 16. Жилое помещение, площадью 70,4 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:168. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 198. 17. Жилое помещение, площадью 71,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:159. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 233. 18. Помещение жилое, площадью 70,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:337. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 224. 19. Жилое помещение, площадью 129 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:405. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 397. 20. Жилое помещение, площадью 94,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:346. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 191. 21. Жилое помещение, площадью 132,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:284. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 401. 	
Краткое описание имущественных прав на объект оценки	
Право собственности	
Субъект права	АО «СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ»
Результаты оценки	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	223 588 715 рублей
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	223 588 715 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	

Таблица 2. Итоговые результаты оценки

Итоговая стоимость объекта оценки	
Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение, площадь 127,6 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:309. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 398.	12 561 965
Жилое помещение, площадь 96,8 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:382. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 395.	9 870 599
Жилое помещение, площадь 46,9 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:535. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 396.	5 010 562
Жилое помещение, площадь 119,0 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:351. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 402.	11 715 312
Жилое помещение, площадь 71,6 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:124. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 305.	6 694 886
Жилое помещение, площадь 95,9 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:520. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 167.	9 778 827
Жилое помещение, площадью 96,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:594. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 400.	9 860 402
Жилое помещение, площадью 70,4 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:168. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 198.	6 582 682
Жилое помещение, площадью 71,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:159. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 233.	6 648 134
Жилое помещение, площадью 70,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:337. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 224.	6 620 083
Жилое помещение, площадью 129 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:405. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 397.	12 699 792
Жилое помещение, площадью 94,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:346. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 191.	9 666 661
Жилое помещение, площадью 132,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:284. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 401	13 064 050
Нежилое помещение, площадь 15 кв. м. (подвал) Кадастровый № 50:10:0010116:118. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 4.	467 520
Нежилое помещение, площадь 596,2 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:58. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, помещение детского сада 1- го этажа.	52 799 472
Нежилое помещение, площадь 12,7 кв. м. (подвал) Кадастровый № 50:10:0010116:338. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 152.	395 834
Нежилое помещение, площадь 632,3 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:151. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, помещение детского сада 2-го этажа.	47 306 789
Нежилое помещение, площадью 15 кв.м. (подвал) Кадастровый номер: 50:10:0010116:209. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, пом. 23.	467 520
Нежилое помещение, площадью 15 кв.м. (подвал) Кадастровый номер: 50:10:0010116:287. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 3.	467 520
Нежилое помещение, площадью 12,8 кв.м. (подвал) Кадастровый номер: 50:10:0010116:29. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, пом. 19.	398 950
Нежилое помещение, площадью 16,4 кв.м. (подвал) Кадастровый номер: 50:10:0010116:111. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 7.	511 155
Итого	223 588 715

Оценщик



П. В. Семенов

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки)	
Жилое помещение, площадь 127,6 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:309. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 398.	
Нежилое помещение, площадь 15 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:118. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 4.	
Нежилое помещение, площадь 596,2 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:58. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, помещение детского сада 1-го этажа.	
Жилое помещение, площадь 96,8 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:382. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 395.	
Нежилое помещение, площадь 12,7 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:338. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 152.	
Жилое помещение, площадь 46,9 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:535. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 396.	
Жилое помещение, площадь 119,0 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:351. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 402.	
Нежилое помещение, площадь 632,3 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:151. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, помещение детского сада 2-го этажа.	
Жилое помещение, площадь 71,6 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:124. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 305.	
Жилое помещение, площадь 95,9 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:520. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 167.	
Нежилое помещение, площадью 15 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:209. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, пом. 23.	
Жилое помещение, площадью 96,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:594. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 400.	
Нежилое помещение, площадью 15 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:287. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 3.	
Нежилое помещение, площадью 12,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:29. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, пом. 19.	
Нежилое помещение, площадью 16,4 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:111. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 7.	
Жилое помещение, площадью 70,4 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:168. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 198.	
Жилое помещение, площадью 71,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:159. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 233.	
Помещение жилое, площадью 70,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:337. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 224.	
Жилое помещение, площадью 129 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:405. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 397.	
Жилое помещение, площадью 94,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:346. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 191.	
Жилое помещение, площадью 132,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:284. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 401.	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах: <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРН №61-00-4001/5001/2018-5053 от 14.03.2018 г. • Инвентаризационная опись основных средств №1 от 30.03.2018 г. • Решение по делу № А40-243942/16-124-4276 от 25.01.2018 г.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Представление итогового результата оценки	В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагается использовать для установления цены при реализации (продаже) недвижимого имущества.
Дата оценки	«26» апреля 2018 г.
Дата составления отчета об оценке	«04» июля 2018 г.

Допущения, на которых должна основываться оценка

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.
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. Согласно представленной Заказчиком информации, за объектом оценки – нежилым зданием зарегистрированы обременения: ипотека и аренда. В рамках Отчета объект оценки будет рассматриваться свободным от обременений.
12. Оценщиком осмотр объекта оценки не производился по причине географической удаленности. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Оценщик полагался на достоверность характеристик объекта оценки, приведенных на фотоматериалах на дату оценки, представленных Заказчиком.

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4. Сведения о заказчике

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
ОПФ	Акционерное общество
Наименование	Стройинвестхолдинг
ИНН	7716234355
ОГРН	1037716023080 от 01.08.2003 г.
Место регистрации	109004, Московская область, г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 8, к. 1

Таблица 5. Сведения об оценщике

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
ФИО	Семенов Павел Валерьевич
Информация о членстве в СРО	СОЮЗ СРО «СИБИРЬ». 105062, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 13/3 с.1, оф. 12. Свидетельство о регистрации № 0906 от 01.07.2014 г. рег. номер 1176 в реестре оценщиков СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», дата включения в реестр 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.
Квалификационный аттестат в оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №009131-1 от 04.04.2018 г., срок действия до 04.04.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	СПАО «РЕСО-Гарантия». № 922/1382070447 с 10.06.2018 г. по 09.06.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей.
Местонахождение оценщика	346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 120, кв. 1
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	

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.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Таблица 6. 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. Данный Отчет соответствует всем требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандартам саморегулируемой организации, членом которой является оценщик. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и нало-

говую 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. 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. 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.

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. Оценщиком осмотр объекта оценки не производился по причине географической удаленности. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Оценщик полагался на достоверность характеристик объекта оценки, приведенных на фотоматериалах на дату оценки, представленных Заказчиком.

14. Согласно представленной Заказчиком информации, за объектом оценки – жилым зданием зарегистрированы обременения: ипотека и аренда. 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 «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 Саморегулируемой организации Союза оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные советом Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», Протокол от 21.01.2016 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 – жилой дом и земельные участки. На объект недвижимого имущества зарегистрировано право собственности, правообладателем является ООО «ЮНИКС».

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 ЕГРН №61-00-4001/5001/2018-5053 от 14.03.2018 г.
- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 30.03.2018 г.
- Решение по делу № А40-243942/16-124-4276 от 25.01.2018 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 «ЮНИКС». Реквизиты приведены ниже.

Таблица 7. Реквизиты собственника объекта оценки

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
ОПФ	Акционерное общество
Наименование	Стройинвестхолдинг
ИНН	7716234355
ОГРН	1037716023080 от 01.08.2003 г.
Место регистрации	109004, Московская область, г. Москва, пер. Большой Дровяной, д. 8, к. 1

Помимо информации, предоставленной Заказчиком, 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 12 настоящего Отчета.

3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в г. Химки, Московская область

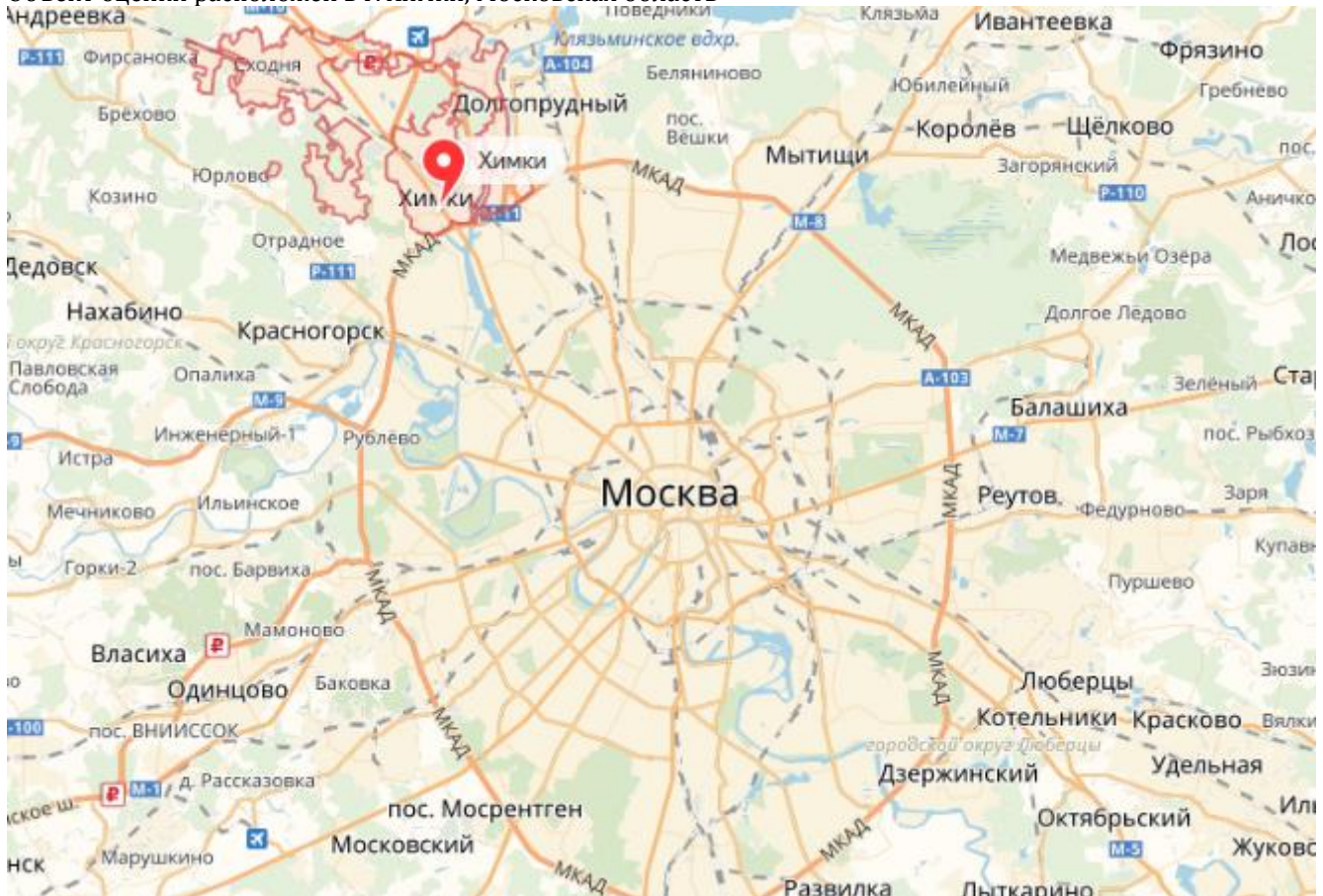


Рисунок 1. Район расположения объекта оценки

Общие сведения о Московской области

Московская область (неофициально - Подмосковье) - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Источник:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Локальное местоположение

Химки один из крупнейших городов-спутников Москвы. Население - 250 688 человек. Химки - третий по населению подмосковный город после Балашихи (468 221 чел.) и Подольска (293 765 чел.).

Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Химки.

Расположен на берегу канала имени Москвы. Город непосредственно примыкает к северо-западу Москвы (граница проходит по Московской кольцевой автомобильной дороге), а также с запада, севера и востока опоясывает эксклавные московские районы Куркино и Молжаниновский.

Комплекс «Парк-Тауэр» – это две двухсекционных 26-этажных башни в едином стилобате. Здания дома построены по монолитно-кирпичной технологии. Каждый дом облицован вентилируемыми фасадами, оборудован двухуровневым подземным паркингом. Квартиры с количеством комнат от одной до четырёх, площадью от 48 кв. м. до 132 кв. м. и высокими потолками, застекленными балконами, двухкамерными стеклопакетами. Все лифтовые холлы закрываются металлическими дверьми. В подъездах курсируют скоростные лифты. Комплекс находится под видеонаблюдением 24 часа в сутки. Дом располагается в городской черте, на границе с Алёшкинским лесопарком и обладает благоприятной, с экологической точки зрения, местностью – так как соседствует с обширными лесными массивами.

ЖК «Парк-Тауэр» наделен отличной внутренней и внешней транспортной доступностью. МКАД находится на расстоянии лишь одного километра, недалеко проходит Ленинградское шоссе. До ближайших станций метро «Планерная» и «Речной Вокзал» можно доехать на автобусе, троллейбусе или маршрутном такси за 5-15 минут. Остановки общественного транспорта расположена у дома.

В пешей доступности расположены: детские образовательные учреждения, Центральная городская больница, сетевые супермаркеты (Дикси, Перекресток, Азбука Вкуса, Атак, Пятёрочка, Да), торговый центр «Арфа», фитнес-центр, Макдоналдс, Бургер Кинг, УРЮК кафе, Ресторан Пронто Пицца.

Мы проживаем в комфортных городских условиях, и рядом с Москвой, и практически в лесу. Потому как сразу при выходе за территорию дома у нас Алёшкинский лес и моментально становится понятно, что все растёт здесь без вмешательства человека. Территория его поистине огромная. Здесь можно гулять, дышать свежим воздухом, готовить барбекю (для этого предусмотрены оснащенные мангалами зоны отдыха) или просто любоваться живописной природой.

Располагается наш жилой комплекс «Парк-Тауэр» по адресу: г. Химки, ул. Бабакина д. 15.

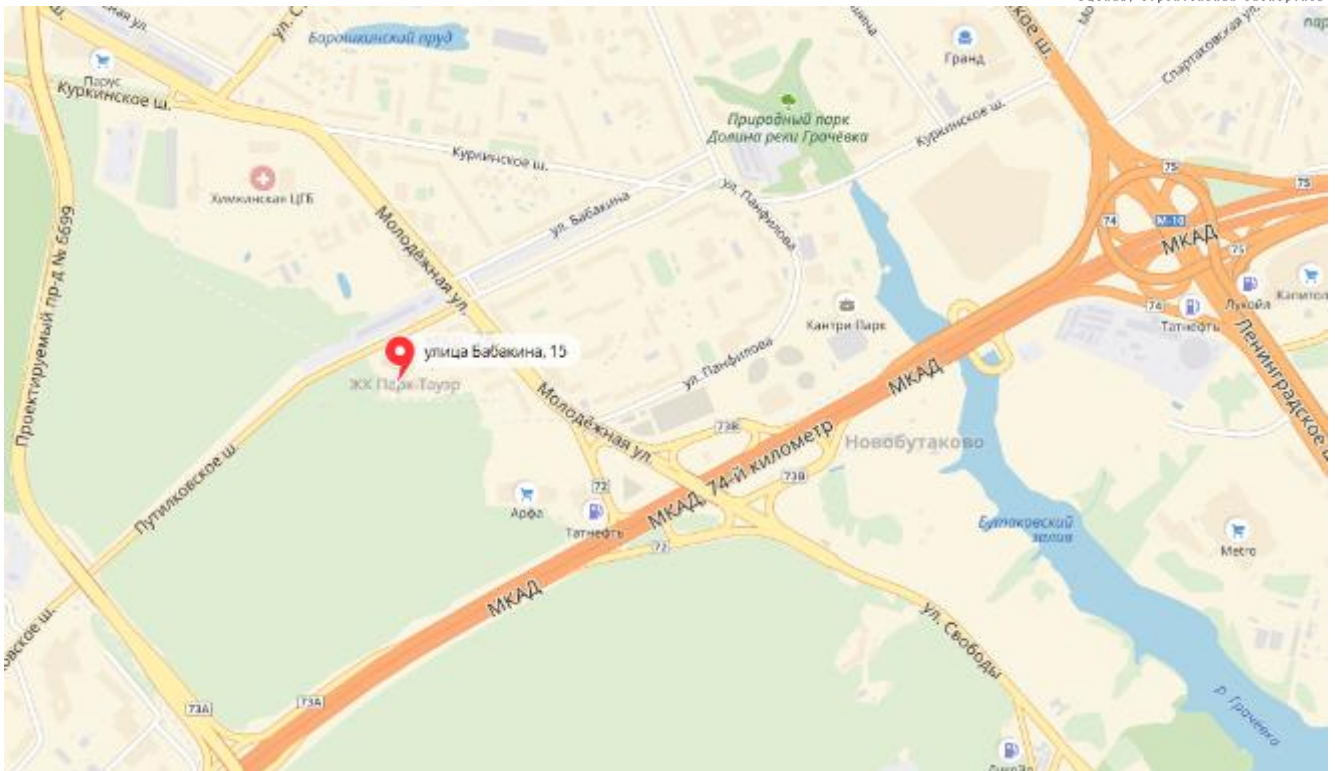


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки

3.3. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Доступ к объекту оценки расценивается как отличный. Расстояние до ближайшей крупной магистрали (МКАД) составляет 1,2 км.

3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком осмотр объекта оценки не производился по причине географической удаленности. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Оценщик полагался на достоверность характеристик объекта оценки, приведенных на фотоматериалах Заказчиком.

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества

Наименование	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Описание объекта	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Площадь, кв.м.	126,7	119	129	132,7
Кол-во комнат	4	4	4	4
Этаж	26/26	26/26	26/26	26/26
Кадастровый №	50:10:0010116:309	50:10:0010116:351	50:10:0010116:405	50:10:0010116:284
Адрес объекта	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 398	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 402	г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 397	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 401
Район расположения	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр
Расстояние от МКАД, км	1,21	1,21	1,21	1,21
Обременения	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека
Состояние отделки	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант

Таблица 9. Количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества

Наименование	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8
Описание объекта	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Площадь, кв.м.	96,8	95,9	96,7	94,8
Кол-во комнат	3	3	3	3
Этаж	26/26	21/26	26/26	25/26
Кадастровый №	50:10:0010116:382	50:10:0010116:520	50:10:0010116:594	50:10:0010116:346
Адрес объекта	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 395	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 167	г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 400	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 191
Район расположения	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр
Расстояние от МКАД, км	1,21	1,21	1,21	1,21
Обременения	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека
Состояние отделки	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант

Таблица 10. Количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества

Наименование	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13
Описание объекта	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Площадь, кв.м.	71,6	70,4	71,1	70,8	46,9
Кол-во комнат	2	2	2	2	1
Этаж	5/26	6/26	3/26	14/26	26/26
Кадастровый №	50:10:0010116:337	50:10:0010116:159	50:10:0010116:168	50:10:0010116:124	50:10:0010116:535
Адрес объекта	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 305	г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 198	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 233	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 224	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 396
Район расположения	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр
Расстояние от МКАД, км	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Обременения	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека
Состояние отделки	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант

Таблица 11. Количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества

Наименование	Объект № 14	Объект № 15	Объект № 16	Объект № 17
Описание объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Площадь, кв.м.	15	12,7	15	15
Назначение	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
Кадастровый №	50:10:0010116:118	50:10:0010116:338	50:10:0010116:209	50:10:0010116:287
Адрес объекта	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 4	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 152	г. Химки, ул. Бабакина, д.15, пом. 23	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 3
Район расположения	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр
Расстояние от МКАД, км	1,21	1,21	1,21	1,21
Обременения	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека
Состояние отделки	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант

Таблица 12. Количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества

Наименование	Объект № 18	Объект № 18	Объект № 18	Объект № 18
Описание объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Площадь, кв.м.	12,8	16,4	596,2	632,3
Назначение	Машиноместо	Машиноместо	Детский садик	Детский садик
Этаж	подвал	подвал	1/26	2/26
Кадастровый №	50:10:0010116:29	50:10:0010116:111	50:10:0010116:58	50:10:0010116:151
Адрес объекта	г. Химки, ул. Бабакина, д.15, пом. 19	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 7	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15	г. Химки, ул. Бабакина, д. 15
Район расположения	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр
Расстояние от МКАД, км	1,21	1,21	1,21	1,21
Обременения	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека
Состояние отделки	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант

3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии приведены ниже.



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12

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 имущества, были выделены следующие основные факты:

- Оцениваемое имущество расположено в г. Химки на расстоянии 1,2 км. от МКАД.
- Оцениваемое имущество представляет собой: парковочные места, квартиры и помещения свободного назначения, расположенный на земельном участке, относящийся к землям населенных пунктов для многоквартирного жилищного строительства.

Проанализировав отдельные этапы анализа НЭИ мы пришли к следующим выводам:

- Физические параметры – физические параметры оцениваемого имущества накладывают на собственника ограничения, связанные с использованием имущества в качестве объектов жилого назначения, парковочных мест и помещений свободного назначения (коммерческое использование);
- 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 соответствии с назначением;
- Положительные свойства объекта оценки – расположение рядом с МКАД.
- Отрицательные свойства: не выявлены.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Картина экономики в РФ по итогам февраля 2018 г.

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201813024>

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 следующее имущество: парковочные места, квартиры и помещения свободного назначения, расположенное многоэтажном жилом доме. Поэтому Оценщиком определен следующий сегмент рынка недвижимости: рынок жилой недвижимости (квартиры) и рынок коммерческой недвижимости (машиноместа, помещения свободного назначения).

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

В ходе мониторинга локального рынка недвижимости было выявлено определенное количество предложений на продажу объектов, аналогичных оцениваемому в районе расположения объекта оценки. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 13. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов жилого назначения

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Описание объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Площадь, кв.м.	42,3	49	49	42,5
Кол-во комнат	1	1	1	1
Этаж	6/26	22/26	22/26	5/17
Адрес объекта	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Молодежная
Район расположения	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Планерный
Расстояние от МКАД, км	1,21	1,21	1,21	1,5
Цена предложения	4 700 000	6 800 000	6 800 000	4 350 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.	111 111	138 776	138 776	102 353
Стадия строительства	Стройваринат	Отличное состояние	Отличное состояние	Стройваринат
Передаваемые права	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Условия финансирования	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата объявления	06.04.2018	10.04.2018	23.11.2017	15.04.2018
Источник информации	https://realty.yandex.ru/offer/810075982424511489/	https://realty.yandex.ru/offer/7622773487914435032/	https://realty.yandex.ru/offer/5155624450889906815/	https://www.avito.ru/himki/kvartiry/1-k_kvartira_42.5_m_517_et_830557195

Таблица 14. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов жилого назначения

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Описание объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Площадь, кв.м.	70	64,2	61	74,5
Кол-во комнат	2	2	2	2
Этаж	5/26	9/25	15/25	3/26
Адрес объекта	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Бабакина
Район расположения	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Планерный	ЖК Планерный	ЖК Парк-Тауэр
Расстояние от МКАД, км	1,21	1,5	1,5	1,21
Цена предложения	6 900 000	6 600 000	6 300 000	6 500 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.	98 571	102 804	103 279	87 248
Стадия строительства	Стройваринат	Стройваринат	Стройваринат	Стройваринат
Передаваемые права	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Условия финансирования	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата объявления	08.04.2018	03.05.2018	14.05.2018	17.10.2017
Источник информации	https://realty.yandex.ru/offer/1003077244331968257/	https://www.avito.ru/himki/kvartiry/2-k_kvartira_64.2_m_925_et_1311493310	https://www.avito.ru/himki/kvartiry/2-k_kvartira_61_m_1525_et_1714839178	https://realty.yandex.ru/offer/2192025506054677761/

Таблица 15. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов жилого назначения

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Описание объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Площадь, кв.м.	83,7	85,1	85,2	78,8
Кол-во комнат	3	3	3	3
Этаж	8/25	4/25	17/25	18/25
Адрес объекта	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Молодежная
Район расположения	ЖК Планерный	ЖК Планерный	ЖК Планерный	ЖК Планерный
Расстояние от МКАД, км	1,5	1,5	1,5	1,5
Цена предложения	8 430 000	8 700 000	9 150 000	9 200 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.	100 717	102 233	107 394	116 751
Стадия строительства	Стройваринат	Стройваринат	Стройваринат	Стройваринат
Передаваемые права	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Условия финансирования	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата объявления	08.04.2018	08.04.2018	08.04.2018	08.04.2018
Источник информации	https://realty.yandex.ru/offer/4924342834563202202/	https://realty.yandex.ru/offer/4924342834563202114/	https://realty.yandex.ru/offer/4924342834563180943/	https://realty.yandex.ru/offer/4924342834563178981/

Таблица 16. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов жилого назначения

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Описание объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Площадь, кв.м.	111	119	104,7	104,7
Кол-во комнат	4	4	4	4
Этаж	24/26	3/17	4/25	20/25
Адрес объекта	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Совхозня	г. Химки, ул. Совхозня	г. Химки, ул. Совхозня
Район расположения	ЖК Парк-Тауэр	ЖК Левобережный	ЖК Левобережный	ЖК Левобережный
Расстояние от МКАД, км	1,21	0,8	0,8	0,8
Цена предложения	12 600 000	10 500 000	10 742 220	11 307 600
Цена предложения 1 кв.м., руб.	113 514	88 235	102 600	108 000
Стадия строительства	Стройваринат	Стройваринат	Стройваринат	Стройваринат
Передаваемые права	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Условия финансирования	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата объявления	08.04.2018	08.04.2018	08.04.2018	08.04.2018
Источник информации	https://realty.yandex.ru/offer/9009784752162349056/	https://www.avito.ru/himki/kvartiry/4-k_kvartira_119_m_317_et_1130457137	https://www.avito.ru/himki/kvartiry/4-k_kvartira_104.7_m_425_et_930474904	https://www.avito.ru/himki/kvartiry/4-k_kvartira_104.7_m_2025_et_1314614890

Как видно из таблиц выше, стоимость предложения квартир, аналогичных оцениваемым, лежит в диапазоне от 87 000 до 140 000 рублей за кв. м. Основными факторами, влияющими на стоимость, являются:

- Количество комнат;

- Уровень и качество внутренней отделки.

Таблица 17. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов свободного назначения

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Описание объекта	Помещение свобод. назначения	Помещение свобод. назначения	Помещение свобод. назначения	Помещение свобод. назначения
Площадь, кв.м.	302,7	94,1	67,3	85,5
Этаж	1/26	1/22	1/18	1/25
Адрес объекта	г. Химки, ул. Бабакина, 15	д. Путилково, ул. Новотушинская, 2	д. Путилково, ул. Новотушинская, 2	г. Химки, ул. 9 Мая
Район расположения	ЖК Парк-Тауэр	г.о. Красногорск	г.о. Красногорск	мкр. Новые Химки
Расстояние от МКАД, км	1,21	1,2	1,21	0,8
Цена предложения	25 000 000	12 360 000	10 630 000	11 546 775
Цена предложения 1 кв.м., руб.	82 590	131 350	157 949	135 050
Стадия строительства	Стройваринат	Стройваринат	Стройваринат	Стройваринат
Передаваемые права	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Условия финансирования	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата объявления	24.04.2018	06.05.2018	01.04.2018	15.04.2018
Источник информации	https://realty.yandex.ru/offer/8358933592540056888/	https://realty.yandex.ru/offer/8004660447865311202/	https://realty.yandex.ru/offer/8601383174218861361/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/188760470/

Как видно из таблицы выше, стоимость предложения помещений свободного назначения, аналогичных оцениваемым, лежит в диапазоне от 80 000 до 140 000 рублей за кв. м. Основными факторами, влияющими на стоимость, являются:

- Этаж расположения;
- Общая площадь;
- Уровень и качество внутренней отделки.

Таблица 18. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов для парковки личного транспортного средства

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Описание объекта	Машинместо	Машинместо	Машинместо	Машинместо
Площадь, кв.м.	18,2	16	18	16
Адрес объекта	г. Химки, ул. Совхозная, 25	г. Химки, ул. Германа Титова	г. Химки, ул. Микояна	г. Химки, ул. Германа Титова
Расстояние от МКАД, км	0,8	0,8	0,8	0,8
Цена предложения	599 000	500 000	600 000	650 600
Цена предложения 1 кв.м., руб.	32 912	31 250	33 333	40 663
Передаваемые права	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
Условия финансирования	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата объявления	28.05.2018	27.05.23018	31.01.2018	24.04.2018
Источник информации	https://realty.yandex.ru/offer/5414949246673074689/	https://realty.yandex.ru/offer/6722587148188283393/	https://realty.yandex.ru/offer/8358933592541727162/	https://realty.yandex.ru/offer/452926872836926465/

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.

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 жилой недвижимости, расположенной в месте расположения объекта оценки, выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

Для жилых квартир:

- Количество комнат;
- Этаж расположения квартиры;
- Уровень и качество внутренней отделки;
- Уровень и качество мебелировки квартиры;
- Местоположение относительно метро и МКАД.

Для помещений свободного назначения:

- Площадь помещения;
- Этаж расположения;
- Уровень и качество инженерного обеспечения;
- Уровень и качество внутренней отделки;
- Расположение относительно красной линии.

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:

$$PC = 33_{ул} (ЗВ_{ул}) + PC_{зу} - И_n (1), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость;

33_{ул} (ЗВ_{ул}) –затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

PC_{зу} - 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 19. 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:

$$Зз = ВС \times V_{стр.} \times K_p \times K_c \times K_{пз} \times K_{рк} \times K_{тэ} \times I_{ц} \times П_{п} \times НДС (2), \text{ где}$$

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;

I_ц – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

П_п – прибыль предпринимателя.

НДС – налог на добавленную стоимость.

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

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:

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

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_и - 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 стоимостной 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 рентабельного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. основополагающим 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:

$$PC = VD_o \times VRM_a = VD_o \times \left[\sum_{i=1}^m \frac{C_{ia}}{VD_{ia}} \right] / m \quad (5), \text{ где}$$

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. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки встроенных помещений и недвижимости специального назначения. Оцениваемое имущество частично жилье, частично встроенные помещения свободного назначения и парковочные места. В связи с вышеизложенным, Оценщик отказался от применения затратного подхода.

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. Учитывая, что объект оценки - жилые квартиры, парковочные места и помещения свободного назначения без отделки, поэтому в рамках данной работы доходный подход не применялся.

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

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.

7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА

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

Для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества 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 процессе сбора информации были выявлены объекты аналогичного назначения, расположенные в районе нахождения оцениваемого имущества. В результате поиска аналогов было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов.

Для проведения оценки стоимости оцениваемого имущества был осуществлен отбор объектов-аналогов.

Основными критериями отбора для оценки квартир являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в районе расположения объекта оценки.
- Количество комнат должно соответствовать оцениваемой квартире. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются объекты площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону.
- Уровень и качество внутренней отделки. Учитывая, что оцениваемые квартиры находятся в состоянии без отделки (полностью отсутствует внутренняя отделка и меблировка), поэтому в качестве аналогов подобраны аналогичные квартиры.

Основными критериями отбора для оценки помещений свободного назначения являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в районе расположения объекта оценки.
- Площадь должна максимально соответствовать оцениваемому объекту. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются объекты площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону.
- Уровень и качество внутренней отделки. Учитывая, что оцениваемые нежилые помещения находятся в состоянии без отделки (полностью отсутствует внутренняя отделка и меблировка), поэтому в качестве аналогов подобраны аналогичные объекты.

В результате были отобраны по 4 объекта-аналога, как наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с оцениваемым имуществом. Сведения об аналогах, которые удовлетворяют требованиям, представлены в разделе 5.3. настоящего отчета.

7.1.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

7.1.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Корректировка на имущественные права. Корректировка на данный элемент сравнения не вводилась, так как все аналоги находятся в собственности. Учитывая, что на дату исследования индивидуальный жилой дом не зарегистрирован в установленном законом порядке, поскольку находится в стадии строительства, сделано допущение, что объект принадлежит на праве собственности.

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

Корректировка на дату предложения (состояние рынка). Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту исследования, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента исследования более чем на один месяц. Объекты-аналоги выставлены на продажу, предложения актуальны на дату исследования, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Корректировка на торг (скидка на продажу). Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости «Квартиры» и «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А. Согласно данным Справочника, скидка на торг для квартир на активном рынке может составлять – 4,5%, а для помещений свободного назначения и парковок – 10,5 %.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг¹⁷

Таблица 198

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	3,8%	8,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	3,3%	7,6%
3. Массовое современное жилье	4,5%	2,5%	6,6%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	3,2%	8,2%

Рисунок 3. Скидка на торг для квартир

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

Рисунок 4. Скидка на торг для помещений свободного назначения

Корректировка на состояние внутренней отделки. Корректировка на данный элемент сравнения введена для однокомнатной квартиры, так как аналоги № 2 и 3 находятся в отличном состоянии, а объект оценки без внутренней отделки. Размер корректировки определяется на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости «Квартиры», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2018 г. (таблица 154).

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Рисунок 5. Поправка на тип отделки

Размер корректировки определен на уровне -15 507 рублей на 1 кв.м. или **-11,7 %** (Величина поправки/Цена 1 кв.м. аналога). Для остального имущества корректировка не вводилась, так как их состояние идентично подобранным аналогам.

Корректировка на этаж. Размер корректировки определяется на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. (таблица 129).

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Рисунок 6. Поправка на этаж

Корректировка на инженерное обеспечение (коммуникации). Корректировка на инженерное обеспечение не вводилась, имеется возможность подключения коммуникаций.

Корректировка на площадь. Для определения поправки на размер, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких. Размер корректировки определяется на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. (таблица 103).

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Рисунок 7. Данные Справочника оценщика (корректировка на площадь)

Вес (рейтинг надёжности). Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. 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.

7.1.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости однокомнатной квартиры

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Молодежная
Стоимость предложения за объект, руб.		4 700 000	6 800 000	6 800 000	4 350 000
Площадь, кв. м		42	49	49	43
Стоимость предложения за объект, руб./кв.м.		111 905	138 776	138 776	101 163
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		106 869	132 531	132 531	96 611
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		106 869	132 531	132 531	96 611
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		106 869	132 531	132 531	96 611
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		106 869	132 531	132 531	96 611
Дата предложения (состояние рынка)		06.04.2018	43200,00	43062,00	43205,00
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		106 869	132 531	132 531	96 611
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Молодежная
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		106 869	132 531	132 531	96 611
Состояние внутренней отделки	Стройвариант	Стройвариант	Отличное состояние	Отличное состояние	Стройвариант
Корректировка		0%	-11,7%	-11,7%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		106 869	117 025	117 025	96 611
Материал стен	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		106 869	117 025	117 025	96 611
Площадь, кв.м.	46,9	42,3	49,0	49,0	42,5
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		106 869	117 025	117 025	96 611
Этаж	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		106 869	117 025	117 025	96 611
Суммарная величина корректировок, % (без учета корректировки на торг)		0,0%	11,7%	11,7%	0,0%
Вес (рейтинг надёжности)		2	1	1	2
Взвешенная цена (цена x вес)		213 738	117 025	117 025	193 222
Сумма взвешенных цен, руб.		641 010			
Общий вес	6				
Рыночная стоимость, руб./кв.м	106 835				
Рыночная стоимость, руб.	5 011 000				

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. двухкомнатной квартиры

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Бабакина
Стоимость предложения за объект, руб.		6 900 000	6 600 000	6 300 000	6 500 000
Площадь, кв. м		70	64	61	75
Стоимость предложения за объект, руб./кв.м.		98 571	103 125	103 279	86 667
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		94 135	98 484	98 631	82 767
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		94 135	98 484	98 631	82 767
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		94 135	98 484	98 631	82 767
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		94 135	98 484	98 631	82 767
Дата предложения (состояние рынка)		08.04.2018	43223,00	43234,00	43025,00
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		94 135	98 484	98 631	82 767
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Бабакина
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		94 135	98 484	98 631	82 767
Состояние внутренней отделки	Стройвариант	Стройвариант	Отличное состояние	Отличное состояние	Стройвариант
Корректировка		0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		94 135	98 484	98 631	82 767
Материал стен	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		94 135	98 484	98 631	82 767
Площадь, кв.м.	-	70,0	64,2	61,0	74,5
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		94 135	98 484	98 631	82 767
Этаж	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		94 135	98 484	98 631	82 767
Суммарная величина корректировок % (без учета корректировки на торг)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вес (рейтинг надёжности)		1	1	1	1
Взвешенная цена (цена x вес)		94 135	98 484	98 631	82 767
Сумма взвешенных цен, руб.		374 017			
Общий вес	4				
Рыночная стоимость, руб./кв.м	93 504				

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. трёхкомнатной квартиры

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Молодежная
Стоимость предложения за объект, руб.		8 430 000	8 700 000	9 150 000	9 200 000
Площадь, кв. м		83,7	85,1	85,2	78,8
Стоимость предложения за объект, руб./кв.м.		100 717	102 233	107 394	116 751
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		96 185	97 633	102 561	111 497
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		96 185	97 633	102 561	111 497
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		96 185	97 633	102 561	111 497
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		96 185	97 633	102 561	111 497
Дата предложения (состояние рынка)		08.04.2018	43223,00	43234,00	43025,00
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		96 185	97 633	102 561	111 497
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Молодежная	г. Химки, ул. Молодежная
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		96 185	97 633	102 561	111 497
Состояние внутренней отделки	Стройвариант	Стройвариант	Отличное состояние	Отличное состояние	Стройвариант
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		96 185	97 633	102 561	111 497
Материал стен	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		96 185	97 633	102 561	111 497
Площадь, кв.м.	-	83,7	85,1	85,2	78,8
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		96 185	97 633	102 561	111 497
Этаж	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		96 185	97 633	102 561	111 497
Суммарная величина корректировок, % (без учета корректировки на торг)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вес (рейтинг надёжности)		1	1	1	1
Взвешенная цена (цена x вес)		96 185	97 633	102 561	111 497
Сумма взвешенных цен, руб.		407 876			
Общий вес	4				
Рыночная стоимость, руб./кв.м	101 969				

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. четырехкомнатной квартиры

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Совхозня	г. Химки, ул. Совхозня	г. Химки, ул. Совхозня
Стоимость предложения за объект, руб.		12 600 000	10 500 000	10 742 220	11 307 600
Площадь, кв. м		111,0	119,0	104,7	104,7
Стоимость предложения за объект, руб./кв.м.		113 514	88 235	102 600	108 000
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		108 406	84 264	97 983	103 140
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		108 406	84 264	97 983	103 140
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		108 406	84 264	97 983	103 140
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		108 406	84 264	97 983	103 140
Дата предложения (состояние рынка)		08.04.2018	43223,00	43234,00	43025,00
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		108 406	84 264	97 983	103 140
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Бабакина	г. Химки, ул. Совхозня	г. Химки, ул. Совхозня	г. Химки, ул. Совхозня
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		108 406	84 264	97 983	103 140
Состояние внутренней отделки	Стройвариант	Стройвариант	Отличное состояние	Отличное состояние	Стройвариант
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		108 406	84 264	97 983	103 140
Материал стен	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		108 406	84 264	97 983	103 140
Площадь, кв.м.	-	111,0	119,0	104,7	104,7
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		108 406	84 264	97 983	103 140
Этаж	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		108 406	84 264	97 983	103 140
Суммарная величина корректировок, % (без учета корректировки на торг)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вес (рейтинг надёжности)		1	1	1	1
Взвешенная цена (цена x вес)		108 406	84 264	97 983	103 140
Сумма взвешенных цен, руб.		393 793			
Общий вес	4				
Рыночная стоимость, руб./кв.м	98 448				

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения площадью 596,2 кв.м.

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Бабакина, 15	д. Путилково, ул. Новотушинская, 2	д. Путилково, ул. Новотушинская, 2	г. Химки, ул. 9 Мая
Стоимость предложения за объект, руб.		25 000 000	12 360 000	10 630 000	11 546 775
Площадь, кв. м		302,7	94,1	67,3	85,5
Стоимость предложения за объект, руб./кв.м.		82 590	131 350	157 949	135 050
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Дата предложения (состояние рынка)		24.04.2018	43226,00	43191,00	43205,00
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Бабакина, 15	д. Путилково, ул. Новотушинская, 2	д. Путилково, ул. Новотушинская, 2	г. Химки, ул. 9 Мая
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Состояние внутренней отделки	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант
Корректировка		0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Материал стен	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Площадь, кв.м.	596,2	302,7	94,1	67,3	85,5
Корректировка		-6%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		69 483	94 046	113 091	96 696
Этаж	1/26	1/26	1/22	1/18	1/25
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		69 483	94 046	113 091	96 696
Суммарная величина корректировок, % (без учета корректировки на торг)		6,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Вес (рейтинг надёжности)		2	1	1	1
Взвешенная цена (цена x вес)		138 966	94 046	113 091	96 696
Сумма взвешенных цен, руб.		442 799			
Общий вес	5				
Рыночная стоимость, руб./кв.м	88 560				
Рыночная стоимость, руб.	52 799 000				

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения площадью 623,0 кв.м.

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Бабакина, 15	д. Путилково, ул. Новотушинская, 2	д. Путилково, ул. Новотушинская, 2	г. Химки, ул. 9 Мая
Стоимость предложения за объект, руб.		25 000 000	12 360 000	10 630 000	11 546 775
Площадь, кв. м		302,7	94,1	67,3	85,5
Стоимость предложения за объект, руб./кв.м.		82 590	131 350	157 949	135 050
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Дата предложения (состояние рынка)		24.04.2018	43226,00	43191,00	43205,00
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Бабакина, 15	д. Путилково, ул. Новотушинская, 2	д. Путилково, ул. Новотушинская, 2	г. Химки, ул. 9 Мая
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Состояние внутренней отделки	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант
Корректировка		0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Материал стен	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		73 918	117 558	141 364	120 870
Площадь, кв.м.	623,0	302,7	94,1	67,3	85,5
Корректировка		-6%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		69 483	94 046	113 091	96 696
Этаж	2/26	1/26	1/22	1/18	1/25
Корректировка		-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		59 755	80 880	97 258	83 159
Суммарная величина корректировок, % (без учета корректировки на торг)		20,0%	34,0%	34,0%	34,0%
Вес (рейтинг надёжности)		3	1	1	2
Взвешенная цена (цена x вес)		179 265	80 880	97 258	166 318
Сумма взвешенных цен, руб.		523 721			
Общий вес	7				
Рыночная стоимость, руб./кв.м	74 817				
Рыночная стоимость, руб.	46 611 000				

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. парковочного места

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Совхозная, 25	г. Химки, ул. Германа Титова	г. Химки, ул. Микояна	г. Химки, ул. Германа Титова
Стоимость предложения за объект, руб.		599 000	500 000	600 000	650 600
Площадь, кв. м		18	16	18	16
Стоимость предложения за объект, руб./кв.м.		33 278	31 250	33 333	40 663
Снижение цены в процессе торгов	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 950	28 125	30 000	36 597
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 950	28 125	30 000	36 597
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 950	28 125	30 000	36 597
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 950	28 125	30 000	36 597
Дата предложения (состояние рынка)		28.05.2018	27.05.23018	31.01.2018	24.04.2018
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 950	28 125	30 000	36 597
Местоположение	г. Химки, ул. Бабакина, 15	г. Химки, ул. Совхозная, 25	г. Химки, ул. Германа Титова	г. Химки, ул. Микояна	г. Химки, ул. Германа Титова
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 950	28 125	30 000	36 597
Состояние внутренней отделки	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант	Стройвариант
Корректировка		0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 950	28 125	30 000	36 597
Материал стен	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 950	28 125	30 000	36 597
Площадь, кв.м.	-	18,2	16,0	18,0	16,0
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 950	28 125	30 000	36 597
Этаж	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		29 950	28 125	30 000	36 597
Суммарная величина корректировок, % (без учета величины корректировки на торг)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вес (рейтинг надёжности)		1	1	1	1
Взвешенная цена (цена x вес)		29 950	28 125	30 000	36 597
Сумма взвешенных цен, руб.		124 672			
Общий вес	4				
Рыночная стоимость, руб./кв.м	31 168				

7.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. парковочного места

Наименование	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость
Жилое помещение, площадь 127,6 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:309. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 398.	98 448	12 561 965
Жилое помещение, площадь 96,8 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:382. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 395.	101 969	9 870 599
Жилое помещение, площадь 46,9 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:535. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 396.	106 835	5 010 562
Жилое помещение, площадь 119,0 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:351. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 402.	98 448	11 715 312
Жилое помещение, площадь 71,6 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:124. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 305.	93 504	6 694 886
Жилое помещение, площадь 95,9 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:520. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 167.	101 969	9 778 827
Жилое помещение, площадью 96,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:594. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 400.	101 969	9 860 402
Жилое помещение, площадью 70,4 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:168. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 198.	93 504	6 582 682
Жилое помещение, площадью 71,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:159. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 233.	93 504	6 648 134
Жилое помещение, площадью 70,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:337. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 224.	93 504	6 620 083
Жилое помещение, площадью 129 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:405. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 397.	98 448	12 699 792
Жилое помещение, площадью 94,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:346. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 191.	101 969	9 666 661
Жилое помещение, площадью 132,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:284. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 401	98 448	13 064 050
Нежилое помещение, площадь 15 кв. м. (подвал) Кадастровый № 50:10:0010116:118. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 4.	31 168	467 520
Нежилое помещение, площадь 596,2 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:58. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, помещение детского сада 1- го этажа.	88 560	52 799 472
Нежилое помещение, площадь 12,7 кв. м. (подвал) Кадастровый № 50:10:0010116:338. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 152.	31 168	395 834
Нежилое помещение, площадь 632,3 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:151. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, помещение детского сада 2-го этажа.	74 817	47 306 789
Нежилое помещение, площадью 15 кв.м. (подвал) Кадастровый номер: 50:10:0010116:209. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, пом. 23.	31 168	467 520
Нежилое помещение, площадью 15 кв.м. (подвал) Кадастровый номер: 50:10:0010116:287. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 3.	31 168	467 520
Нежилое помещение, площадью 12,8 кв.м. (подвал) Кадастровый номер: 50:10:0010116:29. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, пом. 19.	31 168	398 950
Нежилое помещение, площадью 16,4 кв.м. (подвал) Кадастровый номер: 50:10:0010116:111. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 7.	31 168	511 155
ИТОГО		223 588 715

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет **223 588 715 рублей**.

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 №4-137-2018ИП, предусмотрено представление результатов оценки без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость, поэтому итоговый результат приведен одним значением.

9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Таблица 29. Результаты оценки

Наименование	Рыночная стоимость
Жилое помещение, площадь 127,6 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:309. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 398.	12 561 965
Жилое помещение, площадь 96,8 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:382. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 395.	9 870 599
Жилое помещение, площадь 46,9 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:535. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 396.	5 010 562
Жилое помещение, площадь 119,0 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:351. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 402.	11 715 312
Жилое помещение, площадь 71,6 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:124. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 305.	6 694 886
Жилое помещение, площадь 95,9 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:520. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 167.	9 778 827
Жилое помещение, площадью 96,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:594. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 400.	9 860 402
Жилое помещение, площадью 70,4 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:168. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 198.	6 582 682
Жилое помещение, площадью 71,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:159. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 233.	6 648 134
Жилое помещение, площадью 70,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:337. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 224.	6 620 083
Жилое помещение, площадью 129 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:405. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв. 397.	12 699 792
Жилое помещение, площадью 94,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:346. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 191.	9 666 661
Жилое помещение, площадью 132,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:10:0010116:284. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, кв. 401	13 064 050
Нежилое помещение, площадь 15 кв. м. (подвал) Кадастровый № 50:10:0010116:118. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 4.	467 520
Нежилое помещение, площадь 596,2 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:58. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, помещение детского сада 1-го этажа.	52 799 472
Нежилое помещение, площадь 12,7 кв. м. (подвал) Кадастровый № 50:10:0010116:338. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 152.	395 834
Нежилое помещение, площадь 632,3 кв. м. Кадастровый № 50:10:0010116:151. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, помещение детского сада 2-го этажа.	47 306 789
Нежилое помещение, площадью 15 кв.м. (подвал) Кадастровый номер: 50:10:0010116:209. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, пом. 23.	467 520
Нежилое помещение, площадью 15 кв.м. (подвал) Кадастровый номер: 50:10:0010116:287. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 3.	467 520
Нежилое помещение, площадью 12,8 кв.м. (подвал) Кадастровый номер: 50:10:0010116:29. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, пом. 19.	398 950
Нежилое помещение, площадью 16,4 кв.м. (подвал) Кадастровый номер: 50:10:0010116:111. Адрес: Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д. 15, пом. 7.	511 155
ИТОГО	223 588 715

9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

1. Факты, изложенные в отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.
5. Оценка была проведена и настоящий отчёт 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.

Оценщик



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. Справочники оценщика недвижимости-2017, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 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)

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

Данные о сопоставимых объектах, объектах-аналогах:

Сайт: www.cian.ru, www.domofond.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



900001128 17989723



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

(адрес официального сайта в сети Интернет: www.msk.arbitr.ru, тел. 600-99-31)

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

город Москва

Дело № А40-243942/16-
124-427Б

Резолютивная часть решения объявлена 19 января 2018 года
Решение в полном объеме изготовлено 25 января 2018 года

Арбитражный суд в составе:

председательствующего Кравченко Е.В.,

при секретаре судебного заседания Сорокиной Ю.С.,

с участием представителя ликвидатора должника, представителя АО «Русский строительный банк», чье заявление о признании АО «Стройинвестхолдинг» принято как заявление о вступлении в дело о банкротстве должника, представителей Банка России и АО «АЛЪЯНС-проминвест»,

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО «Ассете Аудит» о признании АО «Стройинвестхолдинг» несостоятельным(банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника,

У С Т А Н О В И Л :

Определением от 14.12.16г. принято к производству заявление ООО «Ассете Аудит» о признании несостоятельным(банкротом) АО «Стройинвестхолдинг», определением от 12.05.17г. как заявление о вступлении в дело о банкротстве должника принято заявление АО "Русский строительный банк" в лице его конкурсного управляющего о признании банкротом АО «Стройинвестхолдинг», вступившим в законную силу определением Арбитражного суда г.Москвы от 02.02.17г., оставленным без изменения постановлением Девятого Арбитражного апелляционного суда от 19.04.17г. при рассмотрении апелляционной жалобы Легашевой Т.Ю. произведена процессуальная замена взыскателя с ООО «Ассете Аудит» на ИП Александрову Е.А., определением арбитражного суда от 30.10.17г. произведена замена кредитора – заявителя по делу о банкротстве АО «Стройинвестхолдинг» с ИП Александровой Е.А. на АО «АЛЪЯНС-проминвест» в связи с заключенным между указанными лицами договором цессии.

В судебном заседании представитель АО «АЛЪЯНС-проминвест», как правопреемник ИП Александровой Е.А. поддержал доводы заявления, ссылаясь на наличие у должника неисполненных денежных обязательств перед кредитором в размере 339.600 руб. долга, размер и основания которых установлены вступившим в законную силу решением Арбитражного суда г.Москвы от 07.06.16г. по делу №А40-47678/16.

Представитель ликвидатора должника в судебном заседании размер и основания неисполненных денежных обязательств перед заявителем по делу не оспаривал.

Учитывая бесспорно установленный факт наличия у АО «Стройинвестхолдинг» неисполненных обязательств перед кредитором, а равно наличие в материалах дела доказательства, подтверждающих нахождение АО «Стройинвестхолдинг» в стадии ликвидации, арбитражный суд находит установленным наличие оснований для признания АО «Стройинвестхолдинг» несостоятельным(банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Поскольку обоснованность требований заявителя к должнику установлена вступившим в законную силу судебным решением, с учетом положений ст. 134 ФЗ "О

несостоятельности(банкротстве)" требования кредитора подлежат включению в третью очередь удовлетворения реестра требований кредиторов АО «Стройинвестхолдинг».

В соответствии с заявлением кредитора и ст.45 ФЗ «О несостоятельности(банкротстве)» НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ» представлена информация о соответствии Жиркина Д.А. требованиям ФЗ «О несостоятельности(банкротстве)», в связи с чем арбитражный суд признает необходимым утвердить Жиркина Д.А. конкурсным управляющим должника.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.20, 32, 45, 124, 134, 224-225 ФЗ РФ «О несостоятельности(банкротстве)», ст.ст. 9,13,16, 64, 65, 67, 68, 71, 75, 110, 167-170, 176, 223 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать АО «Стройинвестхолдинг» (ОГРН 1037716023080, ИНН 7716234355) несостоятельным(банкротом).

Открыть в отношении АО «Стройинвестхолдинг» конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим АО «Стройинвестхолдинг» члена НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ» Жиркина Дмитрия Анатольевича, ИНН 616404980888.

Включить в третью очередь удовлетворения реестра требований кредиторов АО «Стройинвестхолдинг» требования АО «АЛЬЯНС-проминвест» в размере 339.600 руб. долга.

Взыскать с АО «Стройинвестхолдинг» в пользу ООО «Ассете Аудит» расходы по уплате государственной пошлины в размере 6.000 руб.

Пократить полномочия ликвидатора АО «Стройинвестхолдинг», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Обязать ликвидатора и органы управления АО «Стройинвестхолдинг» в трехдневный срок передать конкурсному управляющему Жиркину Д.А. бухгалтерскую и иную документацию, печати, штампы, материальные и иные ценности должника.

Обязать конкурсного управляющего представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (незамедлительно после опубликования).

Назначить судебное разбирательство по рассмотрению отчета конкурсного управляющего АО «Стройинвестхолдинг» на 04 июля 2018 года на 14 час. 30 мин. в помещении Арбитражного суда г.Москвы по адресу: 115191, г.Москва, ул.Большая Тульская дом 17, зал № 9010, 9-й этаж.

Конкурсному управляющему – в срок до 26.06.18г. обеспечить представление в арбитражный суд на бумажных носителях письменного отчета о проделанной работе с приложением подлинных документов, подтверждающих изложенные в отчете сведения, в т.ч. заключение о наличии (отсутствии) у должника признаков преднамеренного банкротства, анализ финансового состояния АО «Стройинвестхолдинг» с приложением подлинных доказательств, подтверждающих изложенные в анализе сведения.

Явку в судебное заседание 04.07.18г. заявителя по делу и личную явку конкурсного управляющего Жиркина Д.А. признать обязательной.

В соответствии с ч.2 ст.9 АПК РФ участвующие в деле лица несут риск наступления последствий совершения либо несовершения ими процессуальных действий.

Решение о признании должника банкротом может быть обжаловано в месячный срок, а в части утверждения конкурсного управляющего должника – в десятидневный срок в Девятый Арбитражный апелляционный суд.

Председательствующий:

Кравченко Е.В.

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 10.03.99 № 60

Общество с ограниченной ответственностью "Стройинвестхолдинг" ОГРН 1037716023080, ИНН 7706234355	Форма по ОКУД	Код
	по ОКПО	0317001
строительное предприятие	Вид деятельности	46.63
Основания для проведения инвентаризации _____ распоряжение _____	номер	1
	дата	28.03.2017
	Дата начала инвентаризации	28.03.2017
	Дата окончания инвентаризации	30.03.2017

Номер документа	Дата составления
1	30.03.2018

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства _____ Общество с ограниченной ответственностью "Стройинвестхолдинг"
находящиеся _____ в собственности организации
Местонахождение _____ 127287, г. Москва, пер. Дроевской Б, д. 8, стр. 1, комната 14 Б
Арендодатель _____

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 _____		_____ Жирбин Д.А. руководитель филиала
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Занимаются по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-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, присо- брения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наимено- вание	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количе- ство, шт.	стоимость, руб. коп.	количе- ство, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Кадастровый номер: 50:10:0010116:309, здание, площадь объекта: 127,6 кв.м., Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв.508, собственность, дата гос.регистрации: 30.07.2015г.								1		1	
2	Кадастровый номер: 50:10:0010116:118, помещение, нежилое, площадь объекта: 15 кв.м., Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.15, кв.4, собственность, дата гос.регистрации: 19.10.2015г.								1		1	
3	Кадастровый номер: 50:10:0010116:58, нежилое, нежилое, площадь объекта: 396,2 кв.м., Московская область, г. Химки, ул.Бабакина, д.15, нежилое нежилого этажа 1-го этажа, собственность, дата гос.регистрации: 29.07.2015г.								1		1	
Итого									3		3	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров _____ ТРИ

б) общее количество единиц фактически _____ ТРИ

в) на сумму фактически _____ руб. _____ коп.

3-я страница формы № ИИВ-1

Номер по порядку	Наименования, назначения и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:382, помещение, жилое, площадь объекта: 96,8 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Бабянина, д.15, кв.395, объектом учета гос.регистрации: 29.17.2015г.								1		1	
5.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:338, помещение, жилое, площадь объекта: 12,7 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Бабянина, д.15, пом.152, собственность, дата гос.регистрации: 09.16.2015г.								1		1	
6.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:335, помещение, жилое, площадь объекта: 46,9 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Бабянина, д.15, кв.396, собственность, дата гос.регистрации: 30.07.2015г.								1		1	
Итого									3		3	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров _____ Три
три

б) общее количество единиц фактически _____ три
три

в) на сумму фактически _____ руб. _____ коп.

4-я страница формы № ИИВ-1

Номер по порядку	Наименования, назначения и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
7.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:351, помещение, жилое, площадь объекта: 119 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Бабянина, д.15, кв.402, объектом учета гос.регистрации: 29.07.2015г.								1		1	
8.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:151, помещение, жилое, площадь объекта: 632,3 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Бабянина, д.15, объектом учета гос.регистрации: 28.07.2015г.								1		1	
9.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:124, помещение, жилое, площадь объекта: 71,6 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Бабянина, д.15, кв.303, собственность, дата гос.регистрации: 29.07.2015г.								1		1	
Итого									3		3	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров _____ Три
три

б) общее количество единиц фактически _____ Три
три

в) на сумму фактически _____ руб. _____ коп.

5-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
10.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:020, помещение, нежилое, площадь объекта: 95,9 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Бабаньша, д.15, пом.167, собственность, дата гос.регистрации: 21.07.2015г.								1		1	
11.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:200, помещение, нежилое, площадь объекта: 15 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Бабаньша, д.15, пом.23, собственность, дата гос.регистрации: 14.10.2015г.								1		1	
12.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:504, помещение, нежилое, площадь объекта: 96,7 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Бабаньша, д.15, пом.40И, собственность, дата гос.регистрации: 30.07.2015г.								1		1	
Итого									3		3	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров _____ Три
три

б) общее количество единиц фактически _____ Три
три

в) на сумму фактически _____ руб. _____ коп.

5-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
13.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:287, помещение, нежилое, площадь объекта: 15 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Бабаньша, д.15, пом.3, собственность, дата гос.регистрации: 09.10.2015г.								1		1	
14.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:29, помещение, нежилое, площадь объекта: 12,8 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Бабаньша, д.15, пом.19, собственность, дата гос.регистрации: 12.10.2015г.								1		1	
15.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:111, помещение, нежилое, площадь объекта: 16,4 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Бабаньша, д.15, пом.7, собственность, дата гос.регистрации: 12.10.2015г.								1		1	
Итого									3		3	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров _____ Три
три

б) общее количество единиц фактически _____ Три
три

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 выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
16.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:164, помещение, жилое, площадь объекта: 70,4 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Лобанки, д.15, кв.198, собственность, дата гос.регистрации: 21.07.2015г.								1		1	
17.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:159, помещение, жилое, площадь объекта: 71,1 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Лобанки, д.15, кв.233, собственность, дата гос.регистрации: 21.07.2015г.								1		1	
18.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:357, помещение, жилое, площадь объекта: 70,8 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Лобанки, д.15, кв.224, собственность, дата гос.регистрации: 22.07.2015г.								1		1	
19.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:405, помещение, жилое, площадь объекта: 129 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Лобанки, д.15, кв.397, собственность, дата гос.регистрации: 29.07.2015г.								1		1	
Итого									4		4	

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров четыре
- б) общее количество единиц фактически четыре
- в) на сумму фактически _____ руб. _____ коп.

8-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
20.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:344, помещение, жилое, площадь объекта: 94,8 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Лобанки, д.15, кв.191, собственность, дата гос.регистрации: 22.07.2015г.								1		1	
21.	Кадастровый номер: 50:10:0010116:284, помещение, жилое, площадь объекта: 132,7 кв.м., Московская область, г.Химки, ул.Лобанки, д.15, кв.401, собственность, дата гос.регистрации: 30.07.2015г.								1		1	
Итого									2		2	

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров два
- б) общее количество единиц фактически два
- в) на сумму фактически _____ руб. _____ коп.

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 14.03.2018

№ 61-00-4001/5001/2018-5053

На основании запроса от 13.03.2018, поступившего на рассмотрение 13.03.2018, сообщаем, что правообладателю

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Стройинвестхолдинг", ИНН: 7716234355, ОГРН: 1037716023080, дата гос.регистрации: 13.10.2008; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, пер Дровяной Б., д 8 строение 1, комната 14Б, за период с 01.01.2014 по 13.03.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:309	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 398	
		Площадь:	127, 6 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.07.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8968/1	
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 12.01.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 06.11.2012 № 536, дата регистрации 10.12.2012, №50-50-62/188/2012-218	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1. вид:	Ипотека	
	2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:			50:10:0010116:329	
Назначение объекта недвижимости:			Жилое	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			данные отсутствуют	
Адрес:			Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 405	
Площадь:			96, 6 кв. м	
2.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	28.07.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8918/1	
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 06.11.2012 № 542, дата	
		Серийный номер и срок действия знака проверки ЭП: кому выдан: №77701b07ac40c1399e811e410001ae79a, 13.05.2019		
		Брайкова Светлана Сергеевна, ФГУ "ФКП Росреестр". Дата составления: 15.03.2018 09:23:55		

		регистрации 10.12.2012, №50-50-62/190/2012-170; Акт приема-передачи от 12.01.2015
		дата государственной регистрации прекращения права: 22.10.2015
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
		Кадастровый номер: 50:10:0010116:118
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 4
		Площадь: 15 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
		дата государственной регистрации: 09.10.2015
		номер государственной регистрации: 50-50/010-50/010/006/2015-5102/1
		основание государственной регистрации: Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696
	дата государственной регистрации прекращения права: _____	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид: Арест, ПЕРЕНЕСЕН ИЗ КУА!!!Московская область, г.Химки, ул.Бабакина, д.15, пом.4, кад. № 50:10:0010116:118, Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 15 кв.м., этаж: подвал -2
		номер государственной регистрации: 50-50/010-10/047/2012-376/6
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
		Кадастровый номер: 50:10:0010116:406
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 44
		Площадь: 14,7 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
		дата государственной регистрации: 15.10.2015
		номер государственной регистрации: 50-50/010-50/010/006/2015-5872/1
		основание государственной регистрации: Акт приема-передачи от 09.07.2015; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 серия:баб15 №RU50301000-133; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696

Серийный номер и срок действия ключа проверки БФУ: 167701007400139981141108812724; 13.05.2015
Байкова Светлана Сергеевна, ФГУ "ФГИС Росреестр". Дата составления: 15.03.2018 09:23:55

170.

	дата государственной регистрации прекращения права:	17.05.2016
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:333
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилос
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 71
	Площадь:	14 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
	дата государственной регистрации:	18.07.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/001/2016-2894/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 №533
	дата государственной регистрации прекращения права:	10.08.2016
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:330
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 2
	Площадь:	18, 3 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
	дата государственной регистрации:	09.10.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5101/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.05.2016
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:58
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

Серийный номер свидетельства о проверке: 021110711610111100110078, 13.05.2016
Байкова Светлана Сергеевна, ФГУП «ФСК» «Росреестр», Дата составления: 15.03.2016 09:23:55

	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15 Помещения детского сада 1-го этажа	
	Площадь:	596, 2 кв. м	
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	29.07.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8885/1	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 08.11.2012 № 547, дата регистрации 28.03.2013, №50-50-62/045/2013-106; Акт приема-передачи от 02.07.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
7.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8886/1	
7.3.2.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/004/2015-3595/1	
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:382
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 395
		Площадь:	96, 8 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.07.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8862/1
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 12.01.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 06.11.2012 № 534, дата регистрации 10.12.2012, №50-50-62/190/2012-169
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8866/1
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:49
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Серийный номер и срок действия ключа проверки: ФГИС/УФРС/01/007/043010000011041000100700; 15.05.2019 Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ "ФКП Росреестр", Дата составления: 15.03.2018 09:23:55

	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 1	
	Площадь:	14, 4 кв. м	
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	09.10.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5111/1	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696	
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.05.2016	
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:495
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 11
		Площадь:	10, 5 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.10.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5436/1
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.05.2016
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:509
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 127
		Площадь:	17, 5 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.10.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5859/1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 серия: ба615 №RU50301000-133; Договор участия в долевом строительстве
Серийный номер и срок действия акта проверки ЭП			кому выдан: №77701b07ac40c1399e811a410891ae79a. 13.05.2016
Банковская Светлана Сергеевна, ОГБУ ЦФАП Росреестра. Дата составления: 15.03.2018 09:23:55			

		многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696; Акт приема-передачи от 09.07.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.05.2016
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
		Кадастровый номер: 50:10:0010116:427
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 28
		Площадь: 16,9 кв. м
	12.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
		дата государственной регистрации: 15.10.2015
		номер государственной регистрации: 50-50/010-50/010/006/2015-5867/1
		основание государственной регистрации: Акт приема-передачи от 09.07.2015; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 серия:баб15 №RU50301000-133; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696
		дата государственной регистрации прекращения права: 17.05.2016
	12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
		Кадастровый номер: 50:10:0010116:388
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 24
		Площадь: 18,3 кв. м
	13.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
		дата государственной регистрации: 15.10.2015
		номер государственной регистрации: 50-50/010-50/010/006/2015-5858/1
		основание государственной регистрации: Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 серия:баб15 №RU50301000-133
		дата государственной регистрации прекращения права: 17.05.2016
Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП: кому выдан: №7701b07ac40c1396e811a41c801ae79a, 13.05.2019 Байлова Светлана Сергеевна, ОГБУ ЦФКП Росреестра®. Дата составления: 15.03.2018 09:23:55		

13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:338	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 152	
	Площадь:	12, 7 кв. м	
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.10.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5106/1	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	14.3.1. вид:	Аренд, ПЕРЕНОС ИЗ КУА!!!Московская область, г.Химки, ул.Бабакина, д.15, пом.152, кад. № 50:10:0010116:338, Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 12, 7 кв.м., этаж: подвал -1	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-10/047/2012-376/2	
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:285	
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 403	
	Площадь:	127, 6 кв. м	
	15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	30.07.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-9006/1	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 12.01.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 06.11.2012 № 540, дата регистрации 10.12.2012, №50-50-62/191/2012-165	
	дата государственной регистрации прекращения права:	08.04.2016	
15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП кому выдан: №7f701b07ac40c1399e811a410891ae79a, 13.05.2019 Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ "ФКП Росреестра". Дата составления: 15.03.2018 09:23:55			

	Кадастровый номер:	50:10:0010116:535
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 396
	Площадь:	46,9 кв. м
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	30.07.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8960/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 12.01.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 08.11.2012 № 563, дата регистрации 07.02.2013, №50-50-62/015/2013-214
	дата государственной регистрации прекращения права:	
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	16.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/004/2015-3593/1
17.	17.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:351
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 402
	Площадь:	119 кв. м
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.07.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8926/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 12.01.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 06.11.2012 № 539, дата регистрации 10.12.2012, №50-50-62/188/2012-217
	дата государственной регистрации прекращения права:	
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	17.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8927/1
18.	18.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:151
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

Серийный номер и срок действия листа проверки ЭП: 1390ea11a410691ae79a, 13.05.2019
 Байлова Светлана Сергеевна, ОГБУ ЧФКП «Росреестр». Дата составления: 15.03.2018 09:23:55

	объекта недвижимости:	
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом Помещения детского сада 2-го этажа
	Площадь:	632, 3 кв. м
18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.07.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8876/1
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 08.11.2012 № 548, дата регистрации 28.03.2013, №50-50-62/045/2013-107; Акт приема-передачи от 02.07.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
18.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8877/1
18.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/004/2015-3594/1
19.	19.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:372
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 48
	Площадь:	11, 5 кв, м
19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.09.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-3914/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 №533
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.05.2016
19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20.	20.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:383
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 173
<small>Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭЦП документа: №75781507ad40c1999e911a410691ae79a; 13.06.2018 Байнова Светлана Сергеевна, ФИ БУ ГФКП РосреестраС. Дата составления: 15.03.2018 09:23:55</small>		

	Площадь:	12, 4 кв. м	
20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	18.07.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/001/2016-2890/1	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 №533	
	дата государственной регистрации прекращения права:	10.08.2016	
20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
21.	21.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116.536	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 106	
	Площадь:	12 кв. м	
21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	18.07.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/001/2016-2891/1	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 №533	
	дата государственной регистрации прекращения права:	10.08.2016	
21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
22.	22.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:124	
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 305	
	Площадь: *	71, 6 кв. м	
22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	29.07.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8858/1	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 12.01.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 11.09.2012 №529; Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору от 07.10.2013 №1, дата регистрации 14.02.2014, №50-50-49/005/2014-175	
Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП: ключ выдан: №7701b07ac40c1396eb11e41c891ae79a, 13.05.2019 Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ УФС Росреестра. Дата составления: 15.03.2019 08:23:55			

		дата государственной регистрации прекращения права:	
22.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
22.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8859/1	
22.3.2.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/004/2015-4033/1	
22.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений	
	номер государственной регистрации:	50:10:0010116:124-50/010/2017-1	
23.	23.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:520
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 167
		Площадь:	95, 9 кв. м
23.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.07.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8147/1
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 08.11.2012 № 543, дата регистрации 07.02.2013, №50-50-62/015/2013-212; Акт приема-передачи от 12.01.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
23.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
23.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8851/1	
23.3.2.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/004/2015-3591/1	
23.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений	
	номер государственной регистрации:	50:10:0010116:520-50/010/2017-1	
24.	24.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:200
<small>Серийный номер и дата действия ключа проверки ЭП: 18244, №77015074001399e811a410891a679a, 13.05.2019 Байнова Светлана Сергеевна, ФГУ «ИФКП Росреестра». Дата составления: 13.03.2018 08:23:55</small>			

	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 23
	Площадь:	15 кв. м
24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.10.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5425/1
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696; Акт приема-передачи от 09.07.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
24.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	24.3.1. вид:	Арест, ПЕРЕНЕСЕН ИЗ КУА!!!Московская область, г.Химки, ул.Бабакина, д.15, пом.23, кад. № 50:10:0010116:209, Помещение, назначение: нежилое, площадь 15 кв.м., подвал № -2
	номер государственной регистрации:	50-50/010-10/047/2012-376/4
25.	25.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:23
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 172
	Площадь:	11 кв. м
	25.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.07.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/001/2016-2893/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 №533
	дата государственной регистрации прекращения права:	10.08.2016
	25.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
26.	26.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:594
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП кому выдан: №77С1b37ac40c1399e811e410891ae79a, 13.05.2019 Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ "ФКП Росреестр". Дата составления: 15.03.2018 09:23:55		

	объекта недвижимости:	
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 400
	Площадь:	96, 7 кв. м
26.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	30.07.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8971/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 12.01.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 06.11.2012 № 537, дата регистрации 10.12.2012, №50-50-62/188/2012-215; Дополнительное соглашение № 1 от 07.10.2013 к Договору № 537 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 06.11.2012 № 1, дата регистрации 14.02.2014, №50-50-49/005/2014-176
	дата государственной регистрации прекращения права:	
26.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
26.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8972/1
27.	27.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:287
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 3
	Площадь:	15 кв. м
27.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.10.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5109/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696
	дата государственной регистрации прекращения права:	
27.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
27.3.1.	вид:	Арест, ПЕРЕНЕСЕН ИЗ КУА!!! Московская область, г.Химки, ул.Бабакина, д.15, пом.3, кад. № 50:10:0010116:287, Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 15 кв.м., этаж: подвал -2
	номер государственной регистрации:	50-50/010-10/047/2012-376/3
28.	28.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:29
<small>Кадастровый номер объекта недвижимости: 50:10:0010116:29. Справочный номер и срок действия кадастрового плана территории: ЭП, коду выдан: №77/01b07ac40c1399e911a410891ae79a, 13.05.2019 Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ "ЦФКП Росреестра". Дата составления: 15.03.2019 09:23:56</small>		

30/30

		Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 19
	Площадь:	12, 8 кв. м
28.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.10.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5437/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696
	дата государственной регистрации прекращения права:	
28.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
28.3.1.	вид:	Арест, ПЕРЕНЕСЕН ИЗ КУА!!!Московская область, г.Химки, ул.Бабакина, д.15, пом.19, кад. № 50:10:0010116:29, Помещение, назначение: нежилое, площадь 12, 8 кв.м., этаж: подвал №-2
	номер государственной регистрации:	50-50/010-10/047/2012-376/5
29.	29.1.	Вид объекта недвижимости:
		Помещение
		Кадастровый номер:
		50:10:0010116:111
		Назначение объекта недвижимости:
		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Адрес:
		Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 7
		Площадь:
		16, 4 кв. м
29.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.10.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5441/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696
	дата государственной регистрации прекращения права:	
29.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
29.3.1.	вид:	Арест, ПЕРЕНЕСЕНО ИЗ КУА! Наложить арест на следующее имущество: Московская область, г.Химки, ул.Бабакина, д.15, пом.7, кад. № 50:10:0010116:111, Помещение, назначение: нежилое, площадь 16, 4 кв.м., этаж: подвал №-2
	номер государственной регистрации:	50-50/010-10/047/2012-376/1
Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП: кому выдан: №7701b07ac40c1399e811e410891ae79a. 13.05.2019 Байкова Светлана Сергеевна, ОГБУ "ФКП Росреестра". Дата составления: 15.03.2018 09.23.55		

30.	30.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:271
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 26
		Площадь:	18, 6 кв. м
30.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.09.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-3919/1
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 №533
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.05.2016
30.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
31.	31.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:434
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 31
		Площадь:	11, 7 кв. м
31.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.10.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5876/1
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 серия:баб15 №RU50301000-133; Акт приема-передачи от 09.07.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.05.2016
31.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
32.	32.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:30
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом
Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП: кому выдан: №7701b07ac40c1399e811a410891ae79a, 13.05.2019 Бякова Светлана Сергеевна, ОГБУ "ФКП Росреестр". Дата составления: 15.03.2018 09:23:55			

		43	
	Площадь:	14, 4 кв. м	
32.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.10.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5865/1	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 серия: баб15 №RU50301000-133; Акт приема-передачи от 09.07.2015	
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.05.2016	
32.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
33.	33.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:546
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 177
		Площадь:	12 кв. м
		33.2.	Вид права, доля в праве:
		дата государственной регистрации:	18.07.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/001/2016-2896/1
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 №533
		дата государственной регистрации прекращения права:	10.08.2016
	33.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
34.	34.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:168
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 198
		Площадь:	70, 4 кв. м
		34.2.	Вид права, доля в праве:
		дата государственной регистрации:	21.07.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8145/1
		основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 11.09.2012 № 524, дата
		Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП кому выдан: №7701b07ac4fc1369e811a410891ae76a, 13.05.2019 Вейкова Светлана Сергеевна, ОГБУ УФКП «Росреестр». Дата составления: 16.03.2019 09:23:55	

		регистрации 22.11.2012, №50-50-62/161/2012-411; Акт приема-передачи от 12.01.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
34.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
34.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8843/1
34.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-4355/1
34.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
	номер государственной регистрации:	50:10:0010116:168-50/010/2017-1
35.	35.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:159
	Назначение объекта недвижимости:	Жилос
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 233
	Площадь:	71, 1 кв. м
	35.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.07.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8134/1
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 11.09.2012 №526; Акт приема-передачи от 12.01.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	35.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	35.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/004/2015-3592/1
36.	36.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:337
	Назначение объекта недвижимости:	Жилос
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 224
	Площадь:	70, 8 кв. м
	36.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭЦП: ключ выдан: №7701b07ac40c1000001104100010073a, 13.05.2018 Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ ЦФАП Росреестра. Дата составления: 16.03.2018 09:23:55		

	дата государственной регистрации:	22.07.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8149/1	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 12.01.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 11.09.2012 № 525, дата регистрации 22.11.2012, №50-50-62/160/2012-261	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
36.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
36.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8846/1	
36.3.2.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/004/2015-3590/1	
36.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений	
	номер государственной регистрации:	50:10:0010116:337-50/010/2017-1	
37.	37.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:379
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 21
		Площадь:	15 кв. м
	37.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.10.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5431/1
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 №533
		дата государственной регистрации прекращения права:	26.01.2016
	37.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
38.	38.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:469
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 21
		Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭЦП выдан: №7701b07ac40c139be811e410891ae79a, 13.05.2019 Байлова Светлана Сергеевна, ОГБУ УФСР "Роздвстрай". Дата составления: 15.03.2018 09:23:55	

	Площадь:	10,4 кв. м	
38.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	18.07.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/001/2016-2892/1	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 №533	
	дата государственной регистрации прекращения права:	10.08.2016	
38.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
39.	39.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:405	
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 397	
	Площадь:	129 кв. м	
	39.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	29.07.2015		
номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8882/1		
основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 06.11.2012 № 535, дата регистрации 10.12.2012, №50-50-62/191/2012-163; Акт приема-передачи от 12.01.2015		
дата государственной регистрации прекращения права:			
39.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	39.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8883/1
40.	40.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010116:346	
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 191	
	Площадь:	94,8 кв. м	
	40.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	22.07.2015		
номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8151/1		
основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 12.01.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 11.09.2012 № 532, дата		
Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП КСМУ Выдан: №77701b07ac40c1396e811e410891e279a, 13.05.2019 Ключев: Светлана Сергеевна, ОГБУ "ФКП Росреестра". Дата составления: 16.03.2018 09:23:55			

		регистрации 30.11.2012, №50-50-62/188/2012-017; Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору от 02.10.2013 №1, дата регистрации 14.02.2014, №50-50-49/005/2014-178; Дополнительное соглашение № 2 от 07.10.2013 к договору № 532 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 11.09.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	
40.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
40.3.1.	вид:	Ипотека, Московская область, г.Химки, ул.Бабакина, д.15, кв.191, кад. № 50:10:0010116:346, Квартира, назначение: жилое, площадь 94, 8 кв.м., этаж: 25
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8842/1
40.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-3837/1
40.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
	номер государственной регистрации:	50:10:0010116:346-50/010/2017-1
41.	41.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
		Кадастровый номер: 50:10:0010116:192
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Московская область, г. Химки, ул Бабакина, д 15, пом 5
		Площадь: 15 кв. м
	41.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
		дата государственной регистрации: 21.09.2015
		номер государственной регистрации: 50-50/010-50/010/006/2015-3904/1
		основание государственной регистрации: Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 №533
		дата государственной регистрации прекращения права: 28.12.2015
	41.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
42.	42.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
		Кадастровый номер: 50:10:0010116:252
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое
		Виды разрешенного использования: данные отсутствуют
<p>Объект недвижимости Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП Байкова Светлана Сергеевна, ОГБУ ЦФКП Росреестра®. Дата составления: 15.03.2018 08:23:56</p>		

	Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 42	
	Площадь:	20, 7 кв. м	
42.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.10.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-5855/1	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 серия:баб15 №RU50301000-133	
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.05.2016	
42.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
43.	43.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:550
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 101
		Площадь:	15, 3 кв. м
43.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	18.07.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/001/2016-2895/1	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 №533	
	дата государственной регистрации прекращения права:	10.08.2016	
43.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
44.	44.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010116:284
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, кв 401
		Площадь:	132, 7 кв. м
44.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	30.07.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8975/1	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 12.01.2015; Договор участия в долевом строительстве	
	Сортировочный номер и срок действия ключа проверки ЭП:	77701507544051390481*ad*08019079a, 13.05.2018	
	Байлова Светлана Сергеевна, ФГБУ ЦФТГ Росреестра. Дата составления: 15.03.2018 09:23:55		

		многоквартирного дома от 06.11.2012 №538
		дата государственной регистрации прекращения права:
44.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
44.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/003/2015-8976/1
45.	45.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
		Кадастровый номер: 50:10:0010116:529
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 32
		Площадь: 11, 7 кв. м
45.2.	Вид права, доля в праве: Собственность	
	дата государственной регистрации: 15.10.2015	
	номер государственной регистрации: 50-50/010-50/010/006/2015-5873/1	
	основание государственной регистрации: Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 серия: баб15 №RU50301000-133	
	дата государственной регистрации прекращения права: 17.05.2016	
45.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	
46.	46.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
		Кадастровый номер: 50:10:0010116:103
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 68
		Площадь: 14, 2 кв. м
46.2.	Вид права, доля в праве: Собственность	
	дата государственной регистрации: 15.10.2015	
	номер государственной регистрации: 50-50/010-50/010/006/2015-5849/1	
	основание государственной регистрации: Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 № 533, дата регистрации 04.03.2014, №50-50-49/005/2014-696; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.11.2014 серия: баб15 №RU50301000-133	
	дата государственной регистрации прекращения права: 17.05.2016	
Серия: баб15 №RU50301000-133 Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ «ФГП Росреестр». Дата составления: 15.03.2016 09:23:55		

	прекращения права:	
46.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
47.	47.1.	Вид объекта недвижимости:
		Помещение
		Кадастровый номер:
		50:10:0010116:325
		Назначение объекта недвижимости:
		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Адрес:
		Московская область, г Химки, ул Бабакина, д 15, пом 6
		Площадь:
		18,3 кв. м
47.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.09.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-3912/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 09.07.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.03.2013 №533
	дата государственной регистрации прекращения права:	28.12.2015
47.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
48.	Получатель выписки:	Жиркин Дмитрий Анатольевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъекта(ов) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Саратовская областьМосковская областьРеспублика АдыгеяРеспублика БашкортостанРеспублика БурятияРеспублика АлтайРеспублика ДагестанРеспублика ИнгушетияКабардино-Балкарская РеспубликаКарачаево-Черкесская РеспубликаРеспублика КарелияРеспублика КомиРеспублика Марий ЭлРеспублика МордовияРеспублика Саха (Якутия)Республика Северная ОсетияРеспублика ТатарстанРеспублика ТываУдмуртская РеспубликаРеспублика ХакасияЧеченская РеспубликаЧувашская РеспубликаАлтайский крайКраснодарский крайКрасноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АОПриморский крайСтавропольский крайХабаровский крайАмурская областьАрхангельская область и Ненецкий АОАстраханская областьБелгородская областьБрянская областьВладимирская областьВолгоградская областьВологодская областьВоронежская областьИвановская областьИркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АОКалининградская областьКалужская областьКамчатский край и Корякский АОКемеровская областьКировская областьКостромская областьКурганская областьКурская областьЛенинградская областьЛипецкая областьМагаданская область и Чукотский АОМурманская областьНижегородская областьНовгородская областьНовосибирская областьОмская областьОренбургская областьОрловская областьПензенская областьПермский крайПсковская областьРостовская областьРязанская областьСамарская областьСахалинская областьСвердловская областьСмоленская областьТамбовская областьТверская областьТомская областьТульская областьТюменская областьУльяновская областьЧелябинская областьЗабайкальский край и Агинский Бурятский АОЯрославская областьМоскваСанкт-ПетербургЕврейская А. обл.Ханты-Мансийский АОЯмало-Ненецкий АОРеспублика КрымСевастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят

Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП: кому выдан: №7701607ас40с1200в811с4 108813679а, 13.05.2019
Байцова Светлана Сергеевна, ФГБУ «ФКП Росреестр». Дата составления: 15.03.2018 09:23:55

ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечёт
законодательством Российской Федерации.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 12 (двенадцать) листов
Должность Ведущий специалист
Подпись Светлана Сергеевна Байкова № Саккина Т.А. /
«15» 01 2018г.

ведущий инженер
(подпись и наименование должности)

(подпись, И.П.)

Байкова Светлана Сергеевна
(подпись, фамилия)



Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП, кому выдан: №7f701b07ac40c1399e811a410891ae79a, 13.05.2019
Байкова Светлана Сергеевна, ФГБУ «ФКП Росреестр». Дата составления: 15.03.2018 09:23:55

12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ АНАЛОГИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Москва и МО · Московская область · Городской округ Химки · Химки · Микрорайон 2Б · Продажа · Коммерческая недвижимость · Торговое помещение · Ст. метро Планерная

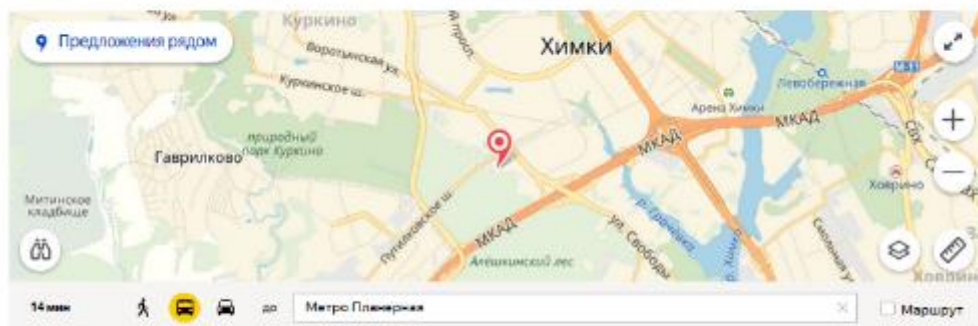
Торговое помещение, 302,7 м²

Химки, улица Бабакина, 15

М Планерная 14 мин. М Сходненская 19 мин.

В избранное

6 часов назад · Просмотров: 206



Рекомендуемое назначение: продуктовый магазин.

302,7 м²

общая

1 этаж

из 26 в здании

Описание от продавца

Собственник! Предлагается объект: Площадь: 302,7 кв. м. (открытая планировка)

Краткая характеристика: нежилое помещение свободного назначения на 1-м этаже жилого дома 2014 года постройки.

Состояние: под отделку, витражное остекление.

Инженерные коммуникации: центральные.

Расположение: внутри современного жилого массива, рядом Путиловское шоссе и МКАД.

Возможные варианты использования: магазин, медицина, салон красоты, бытовые услуги, спортивный комплекс, детский центр. Агентствам платим комиссионное вознаграждение. [#1006578#]

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 916 140-45-22 Евгений

25 млн ₽

82 591 ₽ за м², 1 этаж из 26

+7 916 140-45-22

Евгений
агентство



<https://realty.yandex.ru/offer/8358933592540056888/>

Москва и МО > Московская область > Городской округ Красногорск > Продажа > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения > Ст. метро Планерная

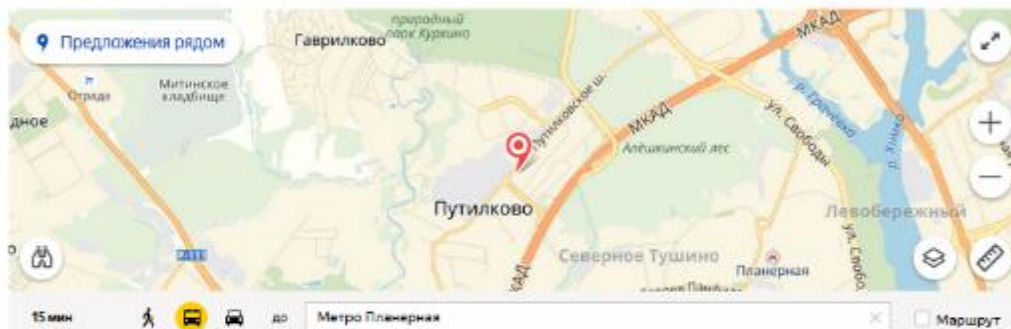
Помещение свободного назначения, 94,1 м²

городской округ Красногорск, деревня Путилково, Новотушинская улица, 2

М Планерная 16 мин. М Сходненская 21 мин. М Митино 24 мин.

В избранное

8 часов назад Просмотры: 28



94,1 м²

общая

1 этаж

из 22 в здании

Описание от продавца

Продам коммерческое помещение!

Форма договора — ДКП;

Статус — собственность;

Отдельный вход;

Высота потолков — 4,2 м;

Большие витринные окна;

Выделенная мощность — 0,2 кВт на м²;

Современная инженерия;

Состояние помещения — под отделку.

УР-квартал «Новое Тушино» — современный и комфортный микрорайон новостроек на СевероЗападе Москвы (вблизи д. Путилково), о На территории более 20 Га проектом предусмотрено 5 880 квартир с численностью населения более 16 000 человек.

(секция 4), Путилково, квартал Новое Тушино, Новотушинская улица 2, м. Планерная, продается ПСН, общ. пл. 94,1 кв.м., 1/22 этаж

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 985 350-48-69 Юлия

<https://realty.yandex.ru/offer/8004660447865311202/>

12,36 млн Р

131 350 Р за м², 1 этаж из 22

+7 985 350-48-69

Юлия

ИНТЕРЕСТО

ПУШКАРЬ
ИДЕАЛЬНАЯ КОММУНА

ЭКО-ГОРОДОК «ПУШКАРЬ»

ПЛАТИМ ИПОТЕКУ ЗА ВАС до выдачи ключей

Подробнее об акции

Москва и МО » Московская область » Городской округ Красногорск » Продажа » Коммерческая недвижимость » Помещение свободного назначения » Ст. метро Планерная

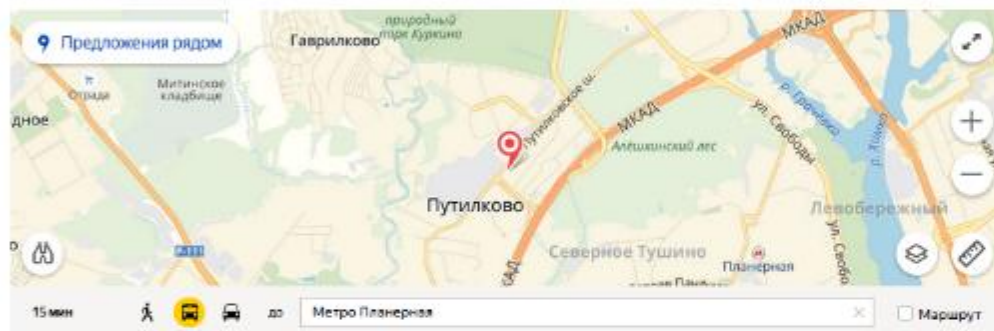
Помещение свободного назначения, 67,3 м²

городской округ Красногорск, деревня Путилково, Новотушинская улица, 2

М Планерная 16 мин. М Сходненская 21 мин. М Митино 24 мин.

В избранное

29 ноя Прозмотры 150



67,3 м²
общая

1 этаж
из 13 в здании

Описание от продавца

Продается нежилое помещение свободного назначения площадью 67,3 кв.м. в построенном и заселённом UP – квартале Новое Тушино.

в 400 м. от МКАД, Путилково, Красногорский р-н, ул. Новотушинская, дом 2.

Отличный проездной и проходной трафик. Помещение обладает хорошими видовыми характеристиками.

В жилом квартале 5 880 квартир, с численностью населения более 16 000 человек.

В зоне охвата 10-ти минутной пешей доступности расположены обжитые заселённые жилые кварталы, а также большой бизнес-парк Гринвуд.

Свободная планировка, большие витражные окна, подведённые инженерные коммуникации, h – 4,4 м, электричество 0,2 кВт на кв.м., отделка – shell&core. Отдельный вход.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

Показать телефон ФСК Лидер

<https://realty.yandex.ru/offer/8601383174218861361/>

10,63 млн ₽

158 000 ₽ за м². 1 этаж из 18

Показать телефон

ФСК Лидер



2 июл, 12:39 101 просмотр, 2 за сегодня

Платно

Торговая площадь, 85,5 м²

Московская область, Химки, мир, Новые Химки. На карте

М Сходненская, 10 мин. на транспорте М Волоколамская, 10 мин. на транспорте

В избранное



6 фото



Площадь: **85,5 м²** Этаж: **1 из 25** Помещение: **Свободно**

Продается помещение свободного назначения 85,5 кв.м в квартале Новое Тушино. Отдельный вход с улицы. На Путиловское ш. выходит одно витринное окно. Помещение свободной планировки. Высота потолков 4,4 м. Современная инженерия. Электричество 17 кВт. Состояние помещения под отделку. Подъездные пути - МКАД, Митино, Куркино, Химки. Продажа от Застройщика. Цена 135,05 тыс. руб./кв.м, включая НДС. ИПОТЕКА ДЛЯ ИП И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ 10-10,5%

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	11 546 775 Р
Ставка	135 050 Р за м ²
Налог	НДС включен 1 761 372 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	4,4 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Под чистовую отделку
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	17

11 546 775 Р

135 050 Р за м²

PRO

Игорь Митковский

Частный маклер
29 объявлений

+7 999 922-65-58

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



РЕКЛАМА
ЖК «LIFE Кутузовский»
От 160 тыс. руб/м² Площадь от 66 до 850 м². Студийно-лофт, витринное остекление. Звоните!
Тел.: (499) 370-37-12



РЕКЛАМА
Галерея JAZZ
Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
Тел.: (495) 477-00-12

11 546 775 Р

135 050 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

Игорь Митковский

Частный маклер
29 объявлений

+7 999 922-65-58

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



РЕКЛАМА
ЖК «LIFE Кутузовский»
От 160 тыс. руб/м² Площадь от 66 до 850 м². Отдельные входы, витринное остекление. Звоните!
Тел.: (499) 370-37-12



РЕКЛАМА
Галерея JAZZ
Продажа торговых помещений от 117 м² с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро.
Тел.: (495) 477-00-12

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/188760470/>

АНАЛОГИ ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Машинное место, 18,2 м

Химки, микрорайон Левобережный, Совхозная улица, 25к3

ж/д ст. Левобережная, 2,00 км

В избранное

25 июня Просмотры: 109



599 000 Р

32 913 Р за м²

+7 909 156-85-35
+7 968 421-86-58

Игорь
агентство



18,2 м²

общая

Описание от продавца

Продажа машиноместа в новом 5-уровневом наземном паркинге, МО, г. Химки, мкр. Левобережный, ул. Совхозная д.25 стр.3, 5-й этаж, площадь 18,2 кв.м, в тыльной части есть пространство около 2 кв.м (можно использовать для хранения), М/место расположено в центре этажа, попадание осадков исключено. Охрана, въезд через шлагбаум, видеонаблюдение. Оформление через договор переуступки от ГК ПИК. Цена 599 тыс.руб.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 909 156-85-35 Игорь
+7 968 421-86-58 агентство

Объявление обновлено 25 июня, размещено 28 мая

Статус	собственность	Доступ на объект 24/7	есть
Парковка	многоуровневая	Охрана	есть
Материал	железобетонный	Пожарная сигнализация	есть
Электроснабжение	есть	Пропускная система	есть
Видеонаблюдение	есть		

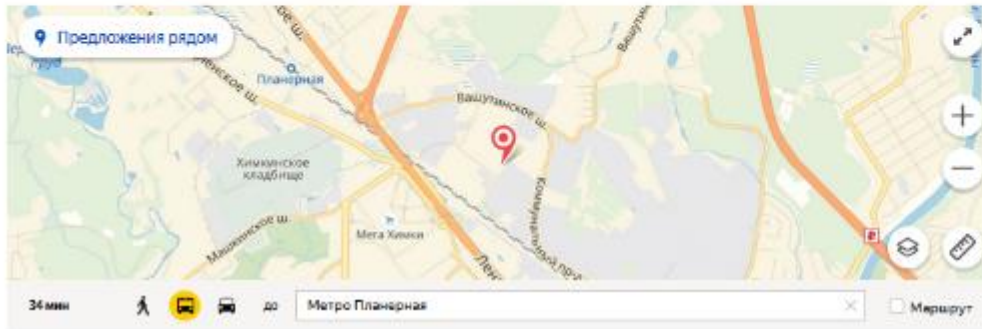
<https://realty.yandex.ru/offer/5414949246673074689/>

Химки, улица Германа Титова, 2к3

М Планерная 34 мин. Речной вокзал 37 мин. Сходненская 42 мин.

В избранное

27 мая Просмотров: 92



16 м²

общая

Описание от продавца

Машинное место в подземной гараже расположенном в ЖК Солнечная система в г.Химки ул Германа Титова д.2 к 3.Гараж отапливаемый,удобный въезд с улицы. М/м Расположено в 20 метрах от въездных ворот.Круглосуточная охрана, 255 место. **СОБСТВЕННОСТЬ !!!**

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

Показать телефон

Дмитрий

Размещено собственником

Объявление размещено 27 мая

Название ГСК	ЖК Солнечная система	Автоматические ворота	есть
Статус	собственность	Видеонаблюдение	есть
Перевозка	подземная	Доступ на объект 24/7	есть
Материал	кафельный	Охрана	есть
Водопроезд	есть	Пожарная сигнализация	есть
Отопленная	есть	Пропускная система	есть
Электроснабжение	есть		

500 000 Р

31 250 Р за м²

Показать телефон

Дмитрий

Размещено собственником

Проект Direct

Шкаф Hoff Парма



hoff.ru

Установка сплит систем



selfrost.ru

Металлопрокат

в Ростове-на-Дону



rostov.met-trans.ru

<https://realty.yandex.ru/offer/6722587148188283393/>

Москва и МО • Московская область • Городской округ Химки • Химки • Микрорайон Сходня • Продажа • Гараж, машиноместо, бокс

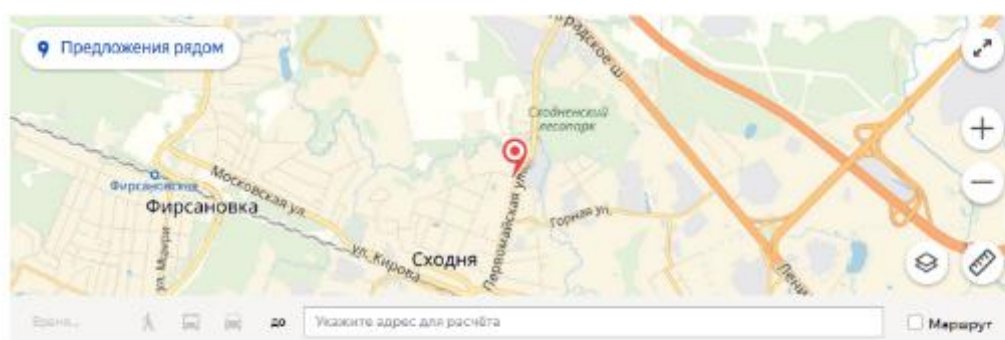
Машиноместо, 18 м²

Химки, микрорайон Сходня, Микояна улица, д.10

Ленинградское шоссе, 14.60 км

В избранное

5 часов назад Просмотры: 246




18 м²

общая

Описание от продавца

Продаю место 18 кв. м. на закрытой стоянке.
Отапливаемое помещение.[#1020792#]

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:


+7 985 307-10-52  Елена
экономист

Объявление обновлено 5 часов назад, размещено 31 января

Отопление _____ есть

Район

<https://realty.yandex.ru/offer/8358933592541727162/>

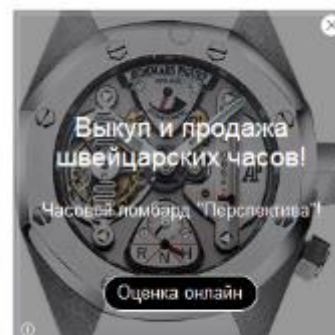
600 000 ₽ 

33 334 ₽ за м²

+7 985 307-10-52 

Елена

экономист



Москва и МО · Московская область · Городской округ Химки · Химки · Продажа · Гараж, машиноместо, Бокс · Ст. метро Планерная

Машиноместо, 16 м²

Химки, улица Германа Титова, 12с3

М Планерная 36 мин. Речной вокзал 39 мин. Сходненская 44 мин.

В избранное

21 июня Просмотров: 229



16 м²

общая

Описание от продавца

Продаем новые машиноместа в ЖК "Солнечные Системы" от 14 до 16 метров. Документы о собственности на руках. Возможен разумный торг. Приятный бонус Покупателю!!!!

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 916 868-94-27 Николай Размещено собственником

Торг

<https://realty.yandex.ru/offer/452926872836926465/>

1 КОМНАТА

650 600 ₽ ▲
40 663 ₽ за м²
+7 916 868-94-27
Николай
Размещено собственником

Подробнее
Топливные карты для
Юридических лиц
Каталог карт всех сетей и брендов

Москва и МО > Московская область > Городской округ Химки > Химки > Микрорайон 26 > Продажа > Квартира > Однокомнатная > Ст. метро Планерная

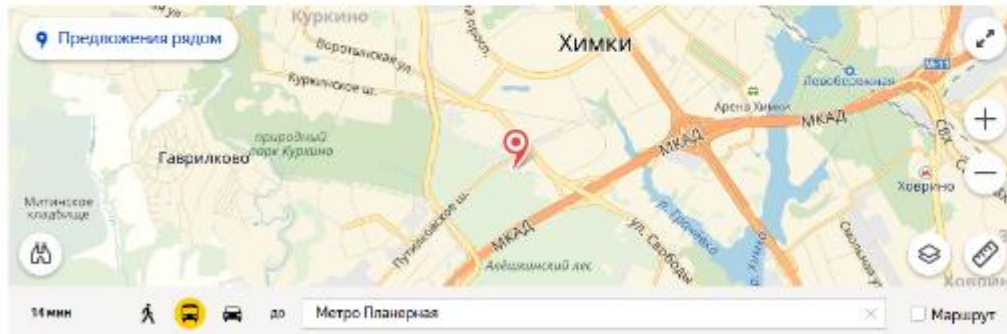
1-комнатная квартира, 42,3 м²

Химки, улица Бабакина, 15

М Планерная 14 мин. М Сходненская 19 мин.

В избранное

6 апреля Просмотров: 233



42,3 м² общая	19,4 м² жилая	10,6 м² кухни	1 комната 19,4 м ²	6 этаж из 26 в здании	2014 год постройки
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	---	---------------------------------	------------------------------

4,7 млн Р ▲

111 112 Р за м², 6 этаж из 26

+7 985 088-19-62

Сергей

Работает на собственном

15 УСПЕХА

ВЫИГРАЙТЕ КВАРТИРУ ИЛИ БЫТОВУЮ ТЕХНИКУ

С 21 ИЮНЯ ПО 11 АВГУСТА

ЮСтройИнвест

Наша рекомендация друзьям!

*См. условия акции на сайте юстройинвест.рф. Акция действует с 21 июня по 11 августа 2018 года включительно. Победители объявлены на официальном сайте юстройинвест.рф. Присоединиться к акции можно по телефону: 8 (495) 330-01-41 и на сайте юстройинвест.рф. Количество мест ограничено в зависимости от количества заявок. Запрещены любые виды мошенничества. Юридический адрес: ООО "ЮСтройИнвест", 125040, Москва, Ленинский район, ул. Габриэля, д. 15, стр. 1. Контактная информация: сайт юстройинвест.рф, www.yustroyinvest.ru, www.yustroyinvest.ru, www.yustroyinvest.ru.

Описание от продавца

Свободная продажа. Квартира без отделки. Соответственно после сдачи дома в квартире никто не жил. Монолит-кирпич! Планировка свободная. Можно сделать перегородку и отделить комнату от кухни, а можно сделать студию. Удобная просторная прихожая. Высота потолков 2.7. м. Окна с видом на соседний дом и лесопарк - шума за окном не будет, т.к. эта часть двора не проходная. Придомовая территория огорожена забором, исключен доступ посторонних лиц. Парковка расположена на территории двора, так же под домом имеется подземный паркинг, в котором продаются машиноместа. Соседи ремонт сделали и живут. В подъезде три лифта (в том числе грузовые). Очень удобная транспортная доступность дома - до метро Планерная 10 минут на общественном транспорте, до МКАДа 3 минуты на автомобиле. За домом начинается лесопарк - есть где погулять. Все магазины и остановки общественного транспорта находятся в пешей доступности. Квартира три года в собственности, приобреталась по ДДУ. Собственник один. Агентам просьба не беспокоить.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

Показать телефон

Сергей
Размещено собственником

Свободная продажа

Объявление обновлено 30 июня, размещено 30 марта

Квартира

Отделка	требуется ремонт	Общая площадь	42,3 м²
Количество комнат	1	Кухня	10,6 м²
Этаж	6 из 26	Жилая	19,4 м²
		Комната	19,4 м²
		Санузел	совмещенный
		Балкон	лоджия
		Вид из окон	во двор

Детали

Телефон	нет	Холодильник	нет
Интернет	нет	Кондиционер	нет
Мебель	нет	Встроенная техника	нет
Мебель на кухне	нет		

4,7 млн ₽ ▲

111 112 ₽ за м², 6 этаж из 26

Показать телефон

Сергей
Размещено собственником



<https://realty.yandex.ru/offer/810075982424511489/>

Москва и МО > Московская область > Городской округ Химки > Химки > Микрорайон 25 > Продажа > Квартира > Однокомнатные > Ст. метро Планерная

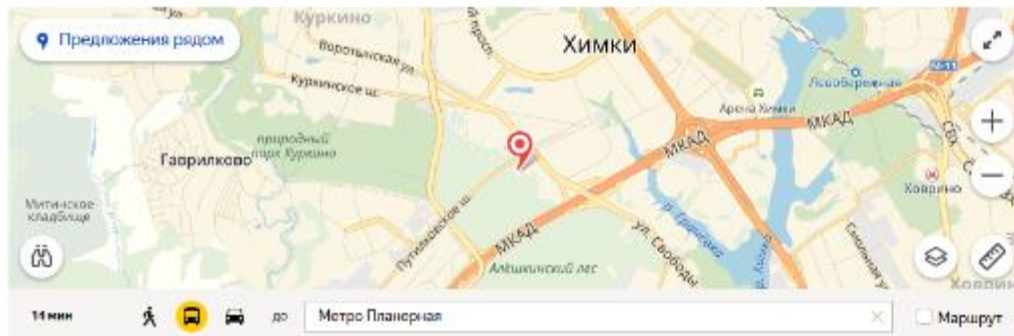
1-комнатная квартира, 49 м²

Химки, улица Бабакина, 15

М Планерная 14 мин. М Сходненская 19 мин.

В избранное

10 апреля Просмотров: 70



49 м² общ. 25 м² жилая 14 м² кухня 1 комната 22 этаж из 26 в здании 2014 год постройки

Описание от продавца

6,8 млн ₽

138 776 ₽ за м², 22 этаж из 26

+7 985 420-15-74

этажи Ольга AGENTE, EOOD





Описание от продавца

Большая светлая квартира с качественным ремонтом в монолитно-кирпичном доме. В квартире большая кухня 14,2 м², комната 18,2 м² переходит в панорамную лоджию 7,2 м², санузел совмещён 3,4 м². По всей квартире проложен тёплый пол. Из окон квартиры открывается прекрасный вид: настоящий густой лес, а вдали за лесом - Москва, как на ладони! Отличное расположение дома, остановки транспорта рядом, удобно и быстро добираться до метро. Для автолюбителей предусмотрены наземный и подземный паркинги, удобно выезжать на МКАД, Ленинградское шоссе. Территория дома огорожена. Рядом с домом располагается большой лес, где можно гулять, дышать свежим воздухом, любоваться живописной природой, а также есть возможность приготовить барбекю на специально оборудованных зонах отдыха.

Звоните, пока предложение актуально! Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки. Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии на 7,5 млн. рублей или полную стоимость квартиры.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 985 420-15-74  
 агентство

Свободная продажа, ипотека

Объявление обновлено 29 июня, размещено 23 ноября 2017

Квартира

Отделка	хороший ремонт	Общая площадь	49 м ²
Количество комнат	1	Кухня	14 м ²
Этаж	22 из 26	Жилая	25 м ²
		Санузел	совмещенный

Детали

Телефон	есть	Мебель на кухне	нет
Интернет	есть	Телевизор	есть
Мебель	есть		

Дом 2014 года, серия индивидуальный проект

Высота потолков	2,7 м	Лифт	есть
Количество этажей	26	Охрана или консьерж	нет

<https://realty.yandex.ru/offer/7622773487914435032/>

Москва и МО · Московская область · Городской округ Химки · Химки · Микрорайон 26 · Продажа · Квартира · Однокомнатные · Ст. метро Планерная

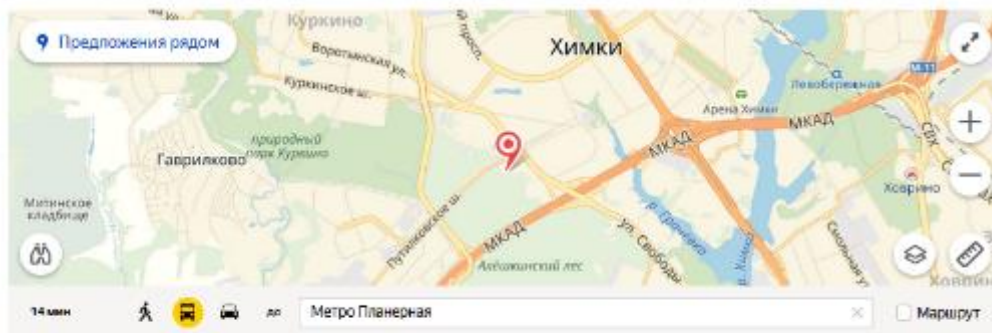
1-комнатная квартира, 49 м²

Химки, улица Бабакина, 15

М Планерная 14 мин. М Сходненская 19 мин.

В избранное

10 часов назад · Просмотры: 542



49 м² общия 25 м² жилая 14 м² кухня 1 комната 22 этаж из 26 в здании 2014 год постройки

6,8 млн ₽

138 776 ₽ за м², 22 этаж из 26

+7 916 916-80-87



Янина Скулченко
агентство

ПУШКАРЬ

ЭКО-ГОРОДОК «ПУШКАРЬ»

ПЛАТИМ ИПОТЕКУ ЗА ВАС до выдачи ключей

Подробнее об акции

Описание от продавца

Продается 1к. квартира, площадью 49 м2, на 22 этаже, 26-ти этажного монолитного дома , с очень удобным транспортным расположением: (20 минут транспортом) от метро "Планерная". Квартира с качественным ремонтом во всей квартире теплый пол. На этаже есть кладовки. Подъезд в хорошем состоянии. Соседи тихие и интеллигентные люди. Очень светлая квартира для счастливой семьи. В шаговой доступности магазины, остановки. Более 3-х лет в собственности, 1 взрослый собственник. ДКП. Все документы на руках. Быстрый выход на сделку. Помощь в получении ипотеки. Звоните и мы с Вами обязательно договоримся!

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 916 916-80-87



агентство

Яни...

Свободная продажа, ипотека

Объявление обновлено 10 часов назад, размещено 23 ноября 2017

Квартира

Количество комнат	1	Санузел	совмещенный
Этаж	22 из 26	Балкон	лоджия
Общая площадь	49 м ²		
Кухня	14 м ²		
Жилая	25 м ²		

Дом

Тип здания	монолитное	Количество этажей	26
Высота потолков	2,7 м	Лифт	есть

Также, по данным Яндекс:

Серия здания	индивидуальный проект	Мусоропровод	есть
Год постройки дома	2014		

<https://realty.yandex.ru/offer/5155624450889906815/>

1-к квартира, 42.5 м², 5/17 эт.

4 350 000 ₺

№ 830557195, размещено 21 июня в 23:14 👁 805 (+3)

★ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку



8 909 951-17-68

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Надежда Саушкина

Агентство

На Avito с апреля 2012

Завершено 46 объявлений



5 объявлений пользователя

Контактное лицо

Надежда Саушкина

Адрес

Московская область, Химки, ул. Молодёжная, д. 9



Тип участия: ДДУ по ФЗ 214

Официальный застройщик: ЗАО «Монолевер-Трейд»

Количество комнат: 1-комнатные

Этаж: 5

Этажей в доме: 17

Тип дома: монолитный

Общая площадь: 42.5 м²

Площадь кухни: 14 м²

Жилая площадь: 16 м²

Название объекта недвижимости: ЖК «Планерный»

Адрес: Московская область, Химки, ул. Молодёжная, д. 9

Посмотреть карту

Предлагается Вашему вниманию 1-комнатная квартира в ЖК "Планерный".

Дом возведен, закончена фасадная и внутренняя отделка зон общего пользования, ведется подключение дома к коммуникациям. Квартира без отделки. Окна действительно выходят во двор. Сдача 3 квартал 2018 года.

Переуступка по договору долевого участия от физического лица с

https://www.avito.ru/himki/kvartiry/1-k_kvartira_42.5_m_517_et_830557195



Сколько стоит сдать золото? ▾

donskoylombard.ru



2 КОМНАТЫ

Москва и МО · Московская область · Городской округ Химки · Химки · Микрорайон 2Б · Продажа · Квартира · Двухкомнатные · Ст. метро Планерная

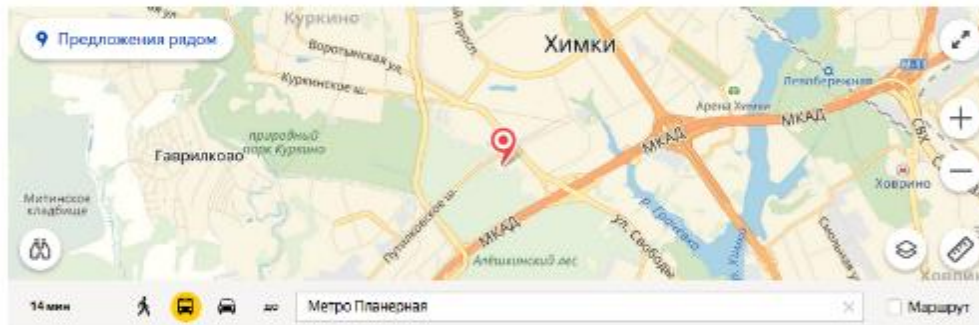
2-комнатная квартира, 70 м²

Химки, улица Бабакина, 15

М Планерная 14 мин. М Сходненская 19 мин.

В избранное

5 июня Просмотры: 640



70 м² общая 29 м² жилая 12 м² кухня 2 комнаты 5 этаж из 26 в здании 2014 год постройки

Описание от продавца

Продается 2-к.кв в Химках на ул. Бабакина 15. Квартира очень светлая, солнечная. Комнаты изолированы. В квартире поставлены стены, согласно плану. Отштукатурены и приготовлены под обои или покраску. Потолок выровнен и покрашен, электрика разведена, пол залит. Окна заменены, сделан панорамный вид. Шикарный вид из окна на лесопарковую зону. Собственник один взрослый. Ипотеку рассматриваем. Огороженная территория. Остановка "мкр 2Б" в трех минутах ходьбы. Рядом с домом парк с беседками и прогулочными тропинками. В парке есть белки. Звоните. Показ оперативно

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

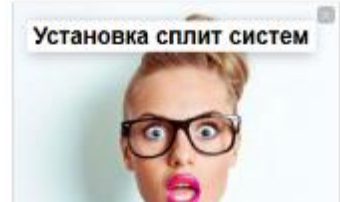
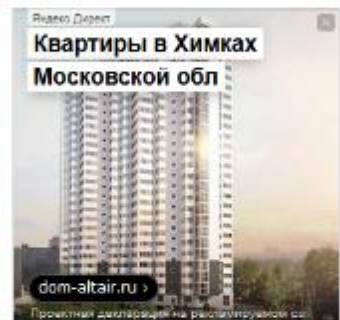
+7 916 173-47-71 Домина Групп
+7 917 580-12-49

6,9 млн ₽

98 572 ₽ за м², 5 этаж из 26

+7 916 173-47-71
+7 917 580-12-49

Домина Групп
агентство



Свободная продажа, ипотека

Объявление обновлено 5 июня, размещено 8 апреля

Квартира


Количество комнат	2	Общая площадь	70 м ²
Этаж	5 из 26	Кухня	12 м ²
		Жилая	29 м ²

Дом

Количество этажей 26

Также, по данным Яндекса:

Тип здания	монолитное	Высота потолков	2,75 м
Серия здания	индивидуальный проект	Лифт	есть
Год постройки дома	2014	Мусоропровод	есть

 Следить за объявлениями в этом доме

<https://realty.yandex.ru/offer/1003077244331968257/>

2-к квартира, 64.2 м², 9/25 эт.

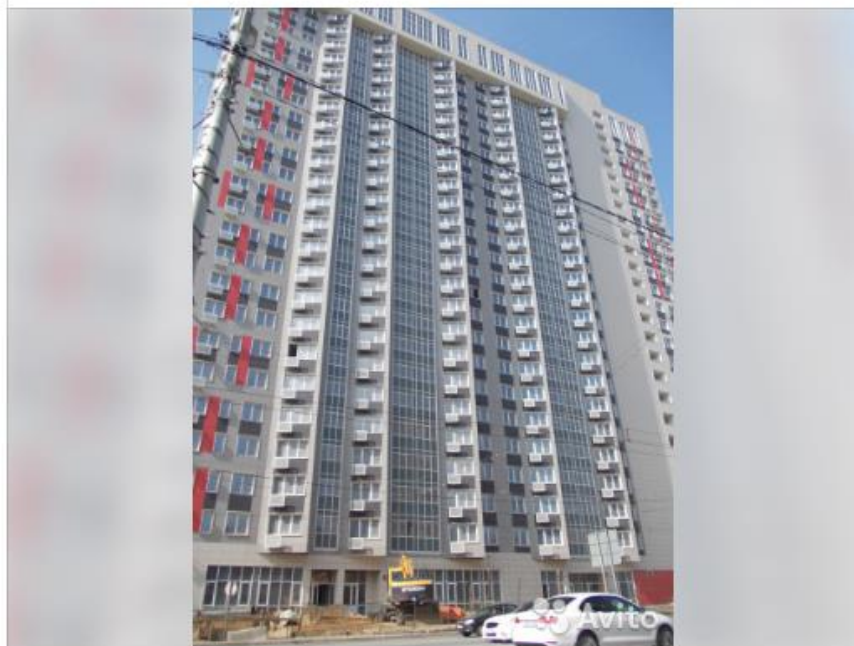
№ 1311493310, размещено 6 июня в 11:46 385 (+3)

Добавить в избранное

Добавить заметку

6 600 000 ₽

Лучше с дизайн-проектом



8 925 085-18-07

Капитал Недвижимость

Агентство

На Avito с октября 2009

Завершено 125 объявлений



24 объявления пользователя

Контактное лицо

Владимир

Адрес

Московская область, Химки, ул.

Молодёжная, д. 9



Квартиры в Ростове
от 1,2 млн.

manhattano2.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс.Директ



Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Официальный застройщик: ЗАО «Монолевер-Трейд»

Количество комнат: 2-комнатные

Этаж: 9

Этажей в доме: 25

Тип дома: панельный

Общая площадь: 64.2 м²

Площадь кухни: 11.3 м²

Жилая площадь: 34.9 м²

Название объекта недвижимости: ЖК «Планерный»

Адрес: Московская область, Химки, ул. Молодёжная, д. 9

Посмотреть карту

Вашему вниманию предлагается квартира без отделки в доме комфорт-класса в ЖК Планерный, дом построен, идут работы по благоустройству территории, сдача в кв. 2018 (май-июнь); напротив дома остановка транспорта до м Планерная, Сходненская (4мин), также удобно добираться до м Митино, Волоколамская, Пятницкое шоссе; в квартире 2с/узла, застекленная лоджия; продажа от физ. лица по переуступке права согласно 214-ФЗ, возможен торг.

https://www.avito.ru/himki/kvartiry/2-k_kvartira_64.2_m_925_et_1311493310

2-к квартира, 61 м², 15/25 эт.

№ 1714839178, размещено 14 мая в 14:35 432 (+3)

6 300 000 ₽

Лучше с дизайн-проектом

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 903 960-60-17

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Павел

Агентство

На Avito с ноября 2012

Завершено 9 объявлений

12 объявлений пользователя

Адрес

Московская область, Химки, ул.
Молодёжная, д. 9

NDV.RU СУБЪЕКТИВНОЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Новостройка ЖК «Планерный»

1-к, 2-к, 3-к, 4-к, 5-к, 6-к, 7-к, 8-к, 9-к, 10-к, 11-к, 12-к, 13-к, 14-к, 15-к, 16-к, 17-к, 18-к, 19-к, 20-к, 21-к, 22-к, 23-к, 24-к, 25-к

Выбрать квартиру

В наличии Описание Акции и скидки



Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Официальный застройщик: ЗАО «Монолевер-Трейд»

Количество комнат: 2-комнатные

Этаж: 15

Этажей в доме: 25

Тип дома: монолитный

Общая площадь: 61 м²

Площадь кухни: 14 м²

Жилая площадь: 30 м²

Название объекта недвижимости: ЖК «Планерный»

Адрес: Московская область, Химки, ул. Молодёжная, д. 9

Посмотреть карту

ЖК «Планерный»- нестандартный проект новостройки комфорт-класса в Новых Химках, который находится всего в километре от МКАД. Это комплекс зданий переменной этажности: шести, десяти и двадцатипятиэтажные дома представляют единую композицию, разработанную специалистами в области архитектуры и дизайна в соответствии с актуальными требованиями мировых строительных трендов. Весь первый уровень отведён под коммерческие блоки, а в торцевой части предусмотрен въезд в подземный двухуровневый паркинг. Панорамное остекление. Квартира без отделки. Рядом Алёшкинский лес. До метро Планерная-10 минут транспортом. Дом построен, сдача дома-июль 2018, заселение-август, сентябрь 2018. Секция Б, 15 этаж. Окна- на Юбилейный проспект. Пляс см планировка на картинке соответствует

Петровский Квартал
жилой комплекс

ЖК в экорайоне

Квартиры с ключами от 1,42 млн руб

Квартиры в Московской области

vbdom.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс.Директ

https://www.avito.ru/himki/kvartiry/2-k_kvartira_61_m_1525_et_1714839178

3 КОМНАТЫ

Москва и МО > Московская область > Городской округ Химки > Химки > Продажа > Квартира > Трёхкомнатные > Ст. метро Планерная

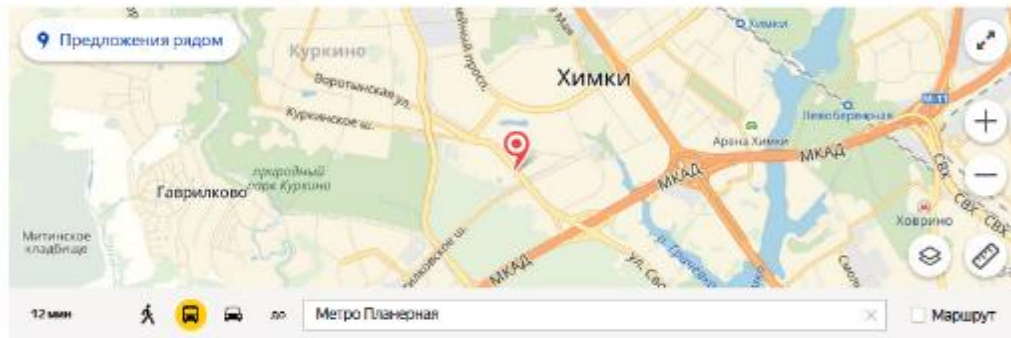
3-комнатная квартира, 83,7 м²

Химки, Молодёжная улица, 9

М Планерная 13 мин. М Сходненская 18 мин.

В избранное

7 часов назад Просмотры: 595



83,7 м² общая	40,3 м² жилая	3 комнаты	8 этаж из 25 в здании	2018 год постройки
------------------------------------	------------------------------------	------------------	---------------------------------	------------------------------

Переуступка

Объявление обновлено 7 часов назад, размещено 26 ноября 2017

Квартира

Количество комнат	3	Общая площадь	83,7 м ²
Этаж	8 из 25	Жилая	40,3 м ²

<https://realty.yandex.ru/offer/4924342834563202202/>

8,43 млн ₽

100 729 ₽ за м², 8 этаж из 25

Показать телефон



ООО «НДВ — недвижки...»
ИНН 50/0100000000

СПАСАЕМ ОТ ЖАРЫ

Продажи и установки
оплит-окном

КЛИМАТ
ГРУПП

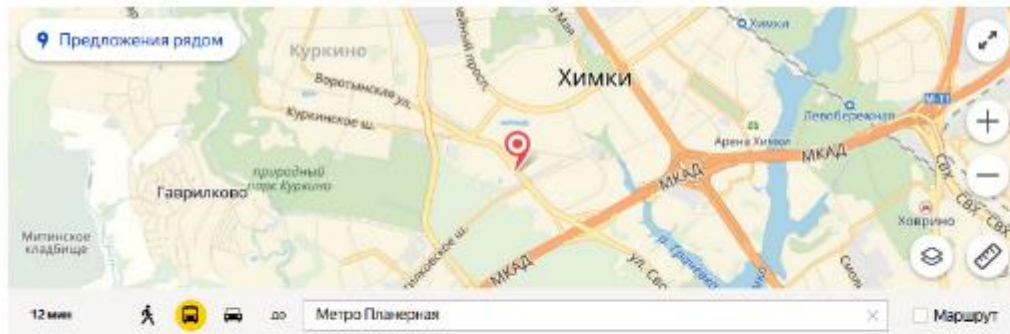
Перейти на сайт

Химки, Молодёжная улица, 9

Планерная 13 мин. Сходненская 18 мин.

В избранное

7 часов назад Просмотров: 498



85,1 м² **44,6 м²** **3 комнаты** **4 этаж** **2018**
общая жилая из 25 в здании год постройки

Переуступка

Объявление обновлено 7 часов назад, размещено 26 ноября 2017

Квартира

Количество комнат	3	Общая площадь	85,1 м ²
Этаж	4 из 25	Жилая	44,6 м ²

Дом в ЖК «Планерный»

от 88 461 Р за м² строится

Застройщик **Монолевер-Трейд** Количество этажей **25**

<https://realty.yandex.ru/offer/4924342834563202114/>

8,7 млн Р

102 200 Р за м², 4 этаж из 25

+7 495 226-21-41

NDV.RU ООО «НДВ — недвижи...
#814512180

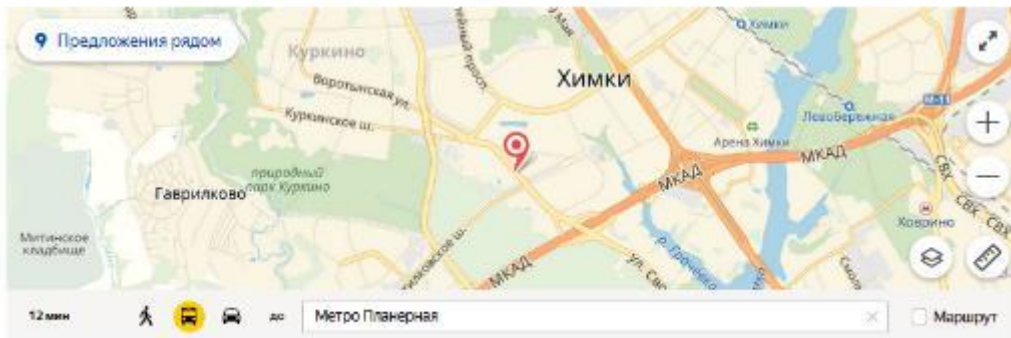
СПАСАЕМ ОТ ЖАРЫ

Продажа и установка сплит-систем

КЛИМАТ ГРУПП

[Перейти на сайт](#)

7 часов назад Просмотры: 582



85,2 м² **общая** 52,2 м² **жилая** 3 **комнаты** 17 **этаж** из 25 в здании 2018 **год постройки**

Переуступка

Объявление обновлено 7 часов назад, размещено 26 ноября 2017

Квартира

Количество комнат: 3 Общая площадь: 85,2 м²
Этаж: 17 из 25 Жилая: 52,2 м²

Дом в ЖК «Планерный»

от 88 461 ₽ за м² строится

Застройщик: Монолевер-Трейд Количество этажей: 25
Год постройки дома: 2018

<https://realty.yandex.ru/offer/4924342834563180943/>

9,15 млн ₽ ▼
107 433 ₽ за м², 17 этаж из 25
Показать телефон
NOV.RU ООО «НДВ — недвижки... АГЕНТСТВО

СПАСАЕМ ОТ ЖАРЫ
Продажа и установка сплит-систем
КЛИМАТ ГРУПП
Перейти на сайт

Москва и МО > Московская область > Городской округ Химки > Химки > Продажа > Квартира > Трехкомнатные > Ст. метро Планерная

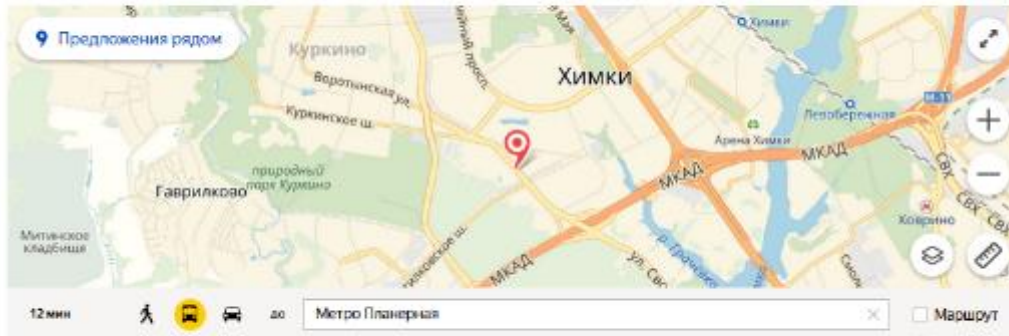
3-комнатная квартира, 78,8 м²

Химки, Молодёжная улица, 9

М Планерная 13 мин. М Сходненская 18 мин.

В избранное

8 часов назад Просмотров: 566



78,8 м² **43,9 м²** **3 комнаты** **18 этаж** **2018**
общая жилая из 25 в здании год постройки

Переуступка

Объявление обновлено 8 часов назад, размещено 26 ноября 2017

Квартира

Количество комнат	3	Общая площадь	78,8 м²
Этаж	18 из 25	Жилая	43,9 м²

9,2 млн ₽

116 811 ₽ за м², 18 этаж из 25

+7 495 226-21-41

ООО «НДВ — недвижки...»
ИНТЕРСТАД



<https://realty.yandex.ru/offer/4924342834563178981/>

Москва и МО > Московская область > Городской округ Химки > Химки > Продажа > Квартира > Трёхкомнатные > Ст. метро Планерная

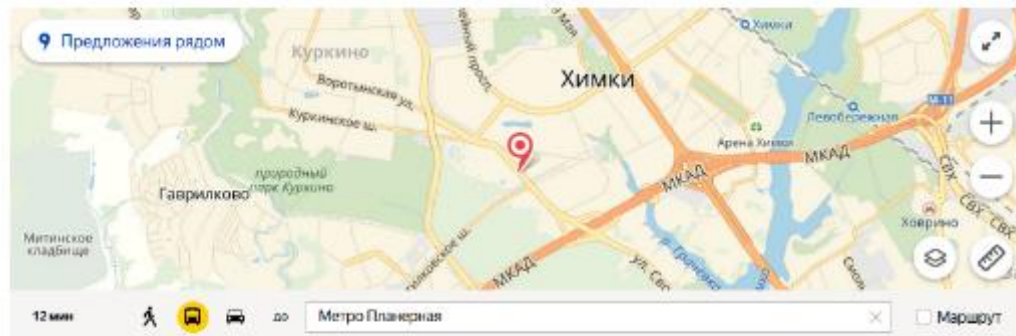
3-комнатная квартира, 78,8 м²

Химки, Молодёжная улица, 9

М Планерная 13 мин. М Сходненская 18 мин.

В избранное

8 часов назад · Просмотров: 506



78,8 м² общая 43,9 м² жилая 3 комнаты 18 этаж из 25 в здании 2018 год постройки

Переуступка

Объявление обновлено 8 часов назад, размещено 26 ноября 2017

Квартира

Количество комнат	3	Общая площадь	78,8 м ²
Этаж	18 из 25	Жилая	43,9 м ²

9,2 млн ₽

116 811 ₽ за м², 18 этаж из 25

+7 495 226-21-41



ООО «НДВ — недвижи...

СПАСАЕМ ОТ ЖАРЫ

Продажа и установка сплит-систем

КЛИМАТ ГРУПП

Перейти на сайт

<https://realty.yandex.ru/offer/4924342834563178981/>

4 КОМНАТЫ

Москва и МО · Московская область · Городской округ Химки · Химки · Продажа · Квартира · Четырёхкомнатные · Ст. метро Планерная

4-комнатная квартира, 111 м²

Химки, улица Бабакина.

М Планерная 17 мин. М Сходненская 22 мин. М Речной вокзал 25 мин.

В избранное

21 июля · Просмотрено 523



111 м² **68,5 м²** **13,4 м²** **4 комнаты** **24 этаж**
 обшая жилая кухня от 13,0 до 19,4 м² из 26 в здании

Описание от продавца

4-х ком. квартира в ЖК Парк Тауэр, без отделки, нестандартная и функциональная планировка, две лоджии с панорамным остеклением, идеальный вид на Москву с высоты 24 этажа; большая кухня рядом с гостиной, 2 с/у, высокие потолки, без несущих стен, огороженная и охраняемая территория с подземным паркингом, комплекс сдан в 2014 году и заселен; рядом - лесной массив (отличное место для прогулок), авт. остановка (до ст.м. Планерная), магазины и все необходимое, быстрый выезд на МКАД, свободная продажа.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 916 144-10-75 Сергей Анатольевич
 агентство

12,6 млн Р

113 514 Р за м², 24 этаж из 26

+7 916 144-10-75

Сергей Анатольевич
 агентство

СПАСАЕМ ОТ ЖАРЫ
 Продажа и установка сплит-систем
КЛИМАТ ГРУПП
 Перейти на сайт

<https://realty.yandex.ru/offer/9009784752162349056/>

4-к квартира, 119 м², 3/17 эт.

№ 1130457137, размещено вчера в 23:40 844 (+40)

Добавить в избранное

Добавить заметку

10 500 000 Р

Лучше с дизайн-проектом



8 925 459-19-29

Станислав Владимирович

Частное лицо

На Avito с августа 2017

Завершено 2 объявления



10 объявлений пользователя

Адрес

Московская область, Химки, ул Совхозная 13

ГИПЕРМАРКЕТ МАГНИТ

6=3 **Кубай**

26⁰⁰
13⁰⁰

Вода питьевая **КУБАЙ**, негазированная, 1,5л



Количество комнат: 4-комнатные

Тип дома: монолитный

Этаж: 3

Общая площадь: 119 м²

Этажей в доме: 17

Адрес: Московская область, Химки, ул Совхозная 13

[Посмотреть карту](#)

Квартиры в Ростове от застройщика!

zhkekaterininsky.com

Западный микрорайон. 4 квартиры на этаже, панорамные лоджии, увеличенные окна!

Надёжный застройщик

Рассрочка до 12 мес.

Материнский капитал

Адрес и телефон Ростов-на-Дону

Адрес: Московская область, Химки, ул Совхозная 13

[Посмотреть карту](#)

4 комнатная в экологически чистом районе. 119 кв.м

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА!

Шикарная квартира свободной планировки, но стены комнат уже стоят. Стяжка пола с гидроизоляцией сделаны.

Окна квартиры выходят в парк где сосны, дубы. В доме есть магазины, салон красоты, детский сад.

Рядом с домом парк "Эко-Север": Набережная, охрана, цветники, площадка для роликов, поле для футбола - играют круглогодично.

Пруд для платной рыбалки и шашлыка с домиками (3 минуты пешком)

Очень большая территория. Зимой горки для санок и ледянок.

Рядом : аптека, рынок, салоны красоты, детские сады, школы, пятерочка, пив-бар.

К дому идеальный подъезд без пробок : скоростная дорога Москва- Санкт-Петербург, Восточная хорда - **БЕСПЛАТНО**

Рядом станция метро ХОВРИНО (10 минут транспортом),

Электричка пл. "Левобережная".

Квартира теплая.

Идеальное место чтоб жить в хорошей экологии (лес, вода, парк) рядом с Москвой (в 1 км от МКАД) и не стоять в пробке.

На фото есть 'реальный' обмерный план этой квартиры. (Фото с цифрами)

Так же на фото один из вариантов планировки квартиры для семьи из трех детей: 2 санузла, сауна, кабинет, 3 детские, родительская спальная, гостиная.

Квартира в ипотеке на 50 % (ВТБ 24)

ЧАСТО НЕ В РОССИИ. ПИШИТЕ СМС ИЛИ

WhatsApp

Материнский капитал

[Адрес и телефон](#) Ростов-на-Дону

Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс.Директ

Своя Квартира от 8600р в Месяц!

[zkhorizont.ru](#)



Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс.Директ

https://www.avito.ru/himki/kvartiry/4-k_kvartira_119_m_317_et_1130457137

4-к квартира, 104.7 м², 4/25 эт.

№ 930474904, размещено 15 июня в 14:13 👁 772 (+4)

★ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

10 742 220 ₽

Лучше с дизайн-проектом ⓘ

8 495 266-94-15

Группа Компаний ПИК в регионах России
Агентство



Адрес:
Московская область, Химки, ул. Совхозная, корп. 1.3

Группа Компаний ПИК в регионах России

Застройщик Группа Компаний ПИК.



3428 объявлений агентства



Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Официальный застройщик: АО «ПИК-Регион»

Количество комнат: 4-комнатные

Этаж: 4

Этажей в доме: 25

Тип дома: монолитный

Общая площадь: 104.7 м²

Площадь кухни: 22 м²

Жилая площадь: 60.4 м²

Название объекта недвижимости: ЖК «Левобережный»

Корпус, строение: корпус 1.3

Адрес: Московская область, Химки, ул. Совхозная, корп. 1.3

Посмотреть карту



Квартиры в Московской области

Адрес: Московская область, Химки, ул. Совхозная, корп. 1.3

[Посмотреть карту](#)

Продается 4-ком квартира . Квартира расположена на 4 этаже 25 этажного дома в ЖК "Левобережный" от ГК ПИК. Жилой район «Левобережный» - это масштабный проект комплексной застройки в городе Химки. Рядом с современными домами разместились магазины, детские сады, школы, поликлиники, стадионы. «Левобережный» находится в 1 км от МКАД, в 7-10 минутах езды на общественном транспорте от станции метро «Речной вокзал» и в 15-20 минутах от станции «Планерная». Дорога до железнодорожной станции Левобережная от Ленинградского вокзала займёт всего 22 минуты.

Застройщик АО «ПИК-Регион». Проектная декларация размещена на сайте domofond.ru.

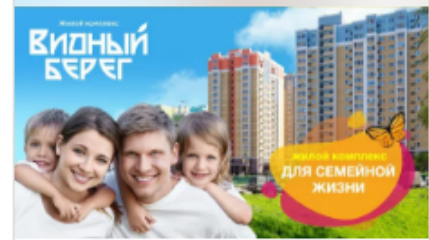


[Повторить](#)

с ключами от **19 741 000 руб**

Квартиры в Московской области

vbdom.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте Яндекс.Директ

Квартиры в Химках от 3,8 млн.р

https://www.avito.ru/himki/kvartiry/4-k_kvartira_104.7_m_425_et_930474904

4-к квартира, 104.7 м², 20/25 эт.

№ 1314614890, размещено 17 июня в 09:58 [109 \(+4\)](#)

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

▼ 11 307 600 ₽

Лучше с дизайн-проектом !



Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Официальный застройщик: АО «ПИК-Регион»

Количество комнат: 4-комнатные

Этаж: 20

Этажей в доме: 25

Тип дома: монолитный

Общая площадь: 104.7 м²

Площадь кухни: 22 м²

Название объекта недвижимости: ЖК «Левобережный»

Корпус, строение: корпус 1.3

Адрес: Московская область, Химки, ул. Совхозная, корп. 1.3

[Посмотреть карту](#)

8 985 305-53-80

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

DIADEMA

Агентство

На Avito с июля 2013 👤

Контактное лицо

Евгений

Адрес:

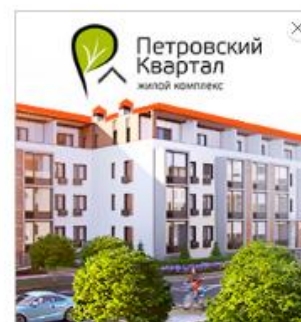
Московская область, Химки, ул. Совхозная, корп. 1.3

DIADEMA

Предоставляет весь спектр риэлторских услуг



785 объявлений агентства



Жилой комплекс в северо-западной части Левобережного микрорайона города Химки на улице Совхозной и представляет собой крупный проект, состоящий из нескольких многоэтажных корпусов.

Корпус 1.3 – это 25-этажный дом башенного типа, квартиры площадью от 34 до 97 м² с возможностью перепланировки. Высота потолков достигает 2,85 м.

Смелое использование цвета позволяют создавать действительно оригинальный облик дома, ни один дом не похож на другой. А ещё яркие краски улучшают настроение и помогают сориентироваться на местности. В подъездах современные скоростные лифты, максимальное время ожидания 60 секунд. В кабину легко поместятся детская коляска, велосипед или даже новый диван.

Для жителей оборудуется подземный паркинг с прямым доступом на лифте. Паркинг оснащается системами видеонаблюдения, вентиляции и пожаротушения. Продлите срок службы вашей машины и обезопасьте её от угона.

Дворы - это пространство для всех поколений. Дети, взрослые и пенсионеры могут отдыхать здесь, не мешая друг другу. Для эко-площадки из природных материалов. Для молодежи и любителей спорта есть площадки для воркаута. А вот шумные спортивные площадки для футбола и баскетбола мы выносим за периметр дворов, чтобы не мешать жильцам.

Для жителей жилого комплекса будет построена 4-этажная поликлиника для взрослых и детей на 600 посещений в смену. Она будет удобно расположена рядом с жилыми домами, оснащена двумя лифтами и самым современным оборудованием. Территория поликлиники будет огорожена и благоустроена. Также проектом предусмотрена парковка для посетителей.

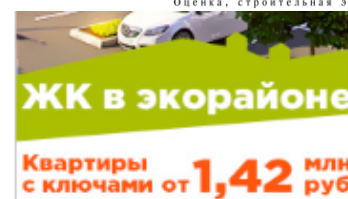
Социальная инфраструктура района включает в себя 5 детских садов, 2 школы, детскую и взрослую поликлиники, спортивный комплекс. В шаговой доступности находятся лесопарк, парк Эко-берег и набережная Канала имени Москвы с пляжной зоной, а в самом центре района – благоустроенный пруд.

В 6 минутах езды на автобусе расположена станция метро «Ховрино», в 15 минутах – «Сходненская», «Речной вокзал» и «Алтуфьево». От платформы Левобережная до Ленинградского вокзала можно добраться за 25 минут. А всего в 700 метрах от района находятся съезды на МКАД.

Действуют специальные предложения при 100% оплате и/или ипотеке. Звоните в любое время, ответу на все интересующие Вас вопросы.

Срок сдачи 3 квартал 2018 года.

https://www.avito.ru/himki/kvartiry/4-k_kvartira_104.7_m_2025_et_1314614890



Квартиры в Московской области

vbdom.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс Директ

Квартиры в Химках от 3,8 млн.р

dom-altair.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс Директ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 989359

Настоящий диплом выдан Семенову Табвизу Валерьевичу (имя, отчество)
 в том, что он(а) с 1 октября 2005 по Января 2006 г.
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Восточном государственном строительном университете
 по программе "Учёнка студии и проектирование предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 января 2006 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Семенову Табвизу Валерьевичу (имя, отчество) на ведение самостоятельной деятельности в сфере учёнки и проектирования предприятий (бизнеса)



Председатель государственной аттестационной комиссии
 Рыжов (подпись) Рыжов

Директор Вост. ст. ун-та 2006

М.Ю. Ткачук, 2006

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом даёт право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0904-0002



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

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1382070447

страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «24» мая 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. полностью СЕМЕНОВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ Адрес по месту регистрации: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Заводская, д. 120, кв. 1, Дата рождения: 26.12.1982 г. <i>индекс область, город, улица, дом</i> Паспорт: 0307 №576365, выдан: ОУ ФМС России по Краснодарскому краю в Каневском р-не ОГРНИП _____ ИНН: _____ E – mail spv1982@mail.ru тел. 89282270099
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.06.2018 г. по 24 часа 00 минут 09.06.2019
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.06.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7.680 (семь тысяч шестьсот восемьдесят) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1382070447 от 24.05.2018 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Любчанская Дарья Сергеевна	Код 25832741

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик

Директор Железнодорожного агентства

Карпова Н.Ю. Дов. РГ-Д-16/18 от 18.04.2018

М.П.



Страхователь

СЕМЕНОВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009131-1 от « 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

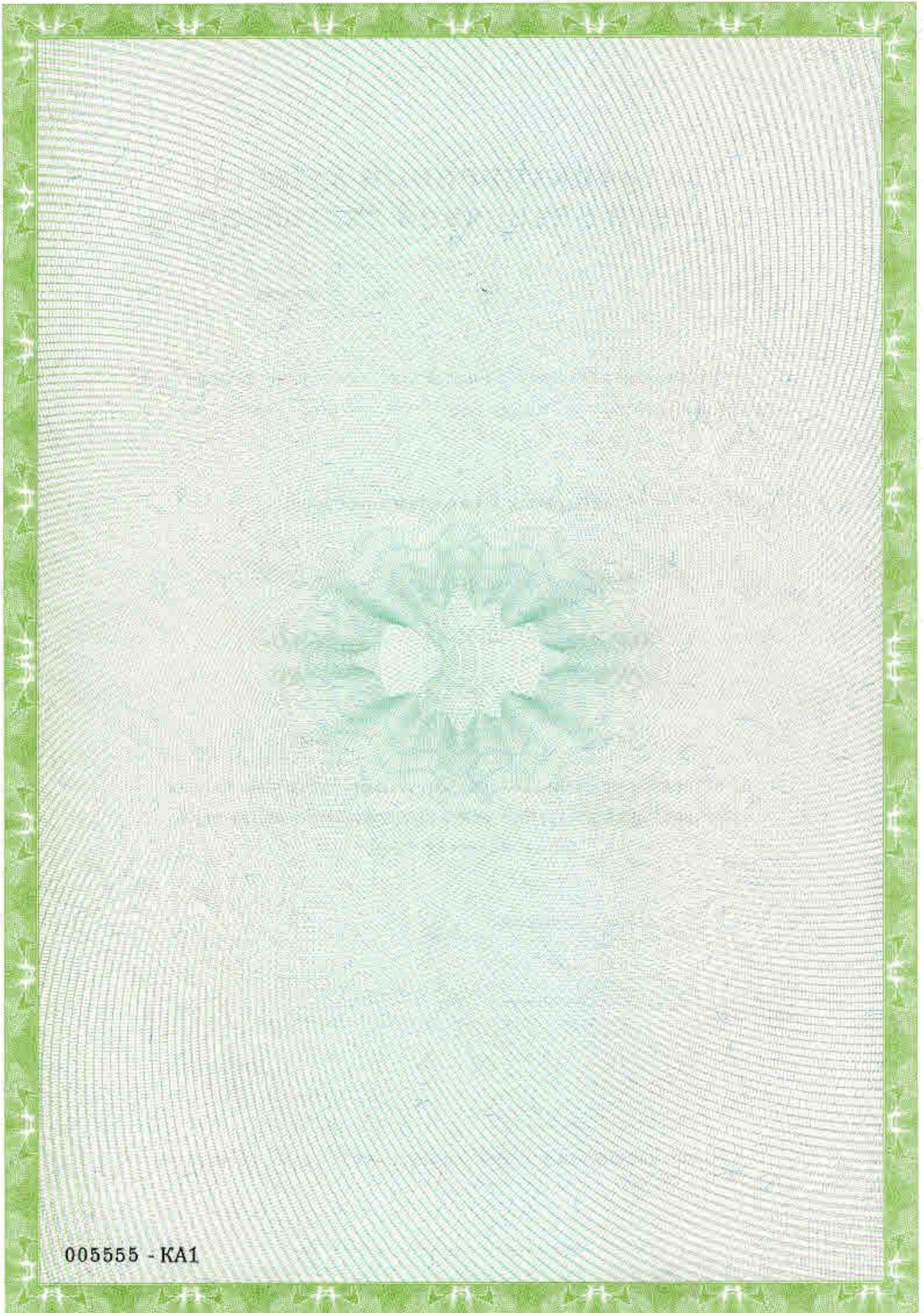
выдан Семенову Павлу Валерьевичу

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

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.



005555 - KA1