

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## № 027-17

<b>Заказчик:</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Декоративные Отделочные Материалы 21 века»
ОГРН	1027739513405
Дата присвоения ОГРН	06.11.2002 года
Место нахождения	357220, Ставропольский край, Минераловодский район, с. Канглы, пер. Мельничный, д. 2, литера А, пом. 7
<b>Объект оценки:</b>	
Наименование	Здание
Кадастровый номер	40:07:110517:1727
Адрес	Калужская область, р-н Жуковский, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12
Вид права	Собственность
<b>Цель оценки:</b>	
Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.	
<b>Вид стоимости, определенный заданием на оценку:</b>	
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.	
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	
Результат оценки предполагается использовать для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).	

**ИП Батулин Д. Н.**  
тел. 8-913-232-0265  
e-mail: [dbatulin@mail.ru](mailto:dbatulin@mail.ru)

**1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Информация по отчету об оценке			
Дата составления отчета об оценке	01 марта 2017 года.	Порядковый номер отчета об оценке	027-17

**2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки
Договор на проведение оценки б/н между ООО «Декоративные Отделочные Материалы 21 века» в лице конкурсного управляющего Синайкиной Е.С. и ИП Батулиным Д. Н. от 20.01.2017 года

Общая информация, идентифицирующая объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки приведена ниже:

Общая информация, идентифицирующая объект оценки						
Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права		Балансовая стоимость, руб.
Здание	40:07:110517:1727	Калужская область, р-н Жуковский, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12	Собственность	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении здания, расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12 кад.№ 40:07:110517:1727		Сведения отсутствуют
Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Результаты оценки (в рублях РФ), полученные при применении			Итоговая стоимость, руб. без НДС
			затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода	
Здание	40:07:110517:1727	Калужская область, р-н Жуковский, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12	18797695,00	Не определялась	Не определялась	18800000,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки						
Результат оценки предполагается использовать при реализации объекта оценки, в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство). Иное применение итоговой стоимости объекта оценки не предусмотрено.						

**3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки					
Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
Здание	40:07:110517:1727	Калужская область, р-н Жуковский, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12	Собственность	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении здания, расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12 кад.№ 40:07:110517:1727	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №77-00-4001/5008/2016-1044 от 05.12.2016 г.</i>					
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №40/ИСХ/17-52156 от 07.02.2017 г.</i>					
<i>Инвентаризационная опись основных средств №1 от 20.12.2016 г.</i>					
<b>Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке</b>					
Реквизиты лица, владеющего объектом оценки					
Организационно-правовая форма		Общество с ограниченной ответственностью			
Полное наименование		Общество с ограниченной ответственностью «Декоративные Отделочные Материалы 21 века»			
ОГРН		1027739513405			
Дата присвоения ОГРН		06.11.2002 года			
Место нахождения		357220, Ставропольский край, Минераловодский район, с. Канглы, пер. Мельничный, д. 2, литера А, пом. 7			
Имущественные права на объект оценки					
Вид права		Собственность			
Цель оценки					
Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.					
Предполагаемое использование результатов оценки					
Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).					
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки					
Отчет об оценке объекта оценки действителен только для предполагаемого использования результатов оценки.					
Вид стоимости					
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.					
Дата оценки					
Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки					01.03.2017г.
Срок проведения оценки					
Дата оценки – дата составления отчета об оценке.					
Общие допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка					
1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.					
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.					
3. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.					
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.					
5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободными от каких либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.					
6. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.					
7. Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.					
8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, строительно-технической, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы, аудиторской проверки финансовой отчетно-					

- сти.
9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объекте оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объекта оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
12. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
13. В соответствии с заданием Заказчика и условиями договора на проведение оценки определяется стоимость конкретного объекта недвижимости (Здания) без учета стоимости прав на земельный участок, на котором расположен данный объект недвижимости.
14. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату осмотра (13.02.2017 года) и дату оценки одинаково.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Декоративные Отделочные Материалы 21 века»
ОГРН	1027739513405
Дата присвоения ОГРН	06.11.2002 года
Место нахождения	357220, Ставропольский край, Минераловодский район, с. Канглы, пер. Мельничный, д. 2, литера А, пом. 7
Сведения об оценщике	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	01 05 709677
Дата выдачи указанного документа	30.05.2005 года.
Орган, выдавший указанный документ	Территориальный отдел милиции «Заречье» УВД города Бийска Алтайского края
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом Партнерстве Саморегулируемая Организация Оценщиков «СИБИРЬ» № 039 от 04.09.2009 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 22/263/17 от 20 января 2017 года. Страховщик: АО АСК «Инвестстрах». Страховая сумма: 3000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 20 января 2017 года по 19 января 2018 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 06.10.2003 года.
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты):	Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Квалификация к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Отсутствует.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки:	Отсутствует.

#### 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект отчета об оценке (организации и специалисты) по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободными от каких либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.
- Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
- Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, строительно-технической, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы, аудиторской проверки финансовой отчетности.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объекте оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объекта оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность

также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

12. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

13. В соответствии с заданием Заказчика и условиями договора на проведение оценки определяется стоимость конкретного объекта недвижимости (Здания) без учета стоимости прав на земельный участок, на котором расположен данный объект недвижимости.

14. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату осмотра (13.02.2017 года) и дату оценки одинаково.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки
1. Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
2. Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.
Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки при проведении оценки данных объектов оценки
Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.).
Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.).
Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.).
Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.).

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Нормативные документы и литература, использованные при проведении оценки:

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Методика определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)

### Прочая информация:

Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты РФ.

Справочно-аналитический материал специалиста: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения.

Ресурсы всемирной информационной сети Интернет.

### Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №77-00-4001/5008/2016-1044 от 05.12.2016 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №40/ИСХ/17-52156 от 07.02.2017 г.

Инвентаризационная опись основных средств №1 от 20.12.2016 г.

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки					
Наименование	Кадастровый (или условный) номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
Здание	40:07:110517:1727	Калужская область, р-н Жуковский, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12	Собственность	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении здания, расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12 кад.№ 40:07:110517:1727	Сведения отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки					
Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №77-00-4001/5008/2016-1044 от 05.12.2016 г.					
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №40/ИСХ/17-52156 от 07.02.2017 г.					
Инвентаризационная опись основных средств №1 от 20.12.2016 г.					
<b>Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке</b>					
Сведения об имущественных правах на объект оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки					
Ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении здания, расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12 кад.№ 40:07:110517:1727				

Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объекта оценки не выявлены.
<b>Сведения о физических свойствах объекта оценки</b>	
Источник сведений	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №77-00-4001/5008/2016-1044 от 05.12.2016 г.
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 40-40/007-40/007/001/2016-90/2 от 16.02.2016
Назначение:	Нежилое здание
Площадь, кв.м.:	1613,2
Адрес:	Калужская область, р-н Жуковский, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12
Кадастровый номер:	40:07:110517:1727
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении здания, расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12 кад.№ 40:07:110517:1727; Номер государственной регистрации: 40-40/001-40/001/032/2016-1907/1; Дата государственной регистрации: 29.09.2016
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Смешанные
Год завершения строительства:	2013

<b>Сведения об износе объекта оценки</b>	
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.

<b>Сведения об устареваниях объекта оценки</b>	
Сведения об устареваниях	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Источник информации	Визуальный осмотр объекта оценки.
---------------------	-----------------------------------

**Результаты фотофиксации**



Наименование элемента, входящего в состав объекта	Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта (определены при проведении визуального осмотра)	Физические характеристики элементов, входящих в состав объекта
Фундамент	Не установлены	Бетон	Мелкие трещины
Наружные и внутренние капитальные стены	Не установлены	Металлический каркас; Стеновые сэндвич панели	Загрязнение отдельных панелей, отдельные нарушения окраски

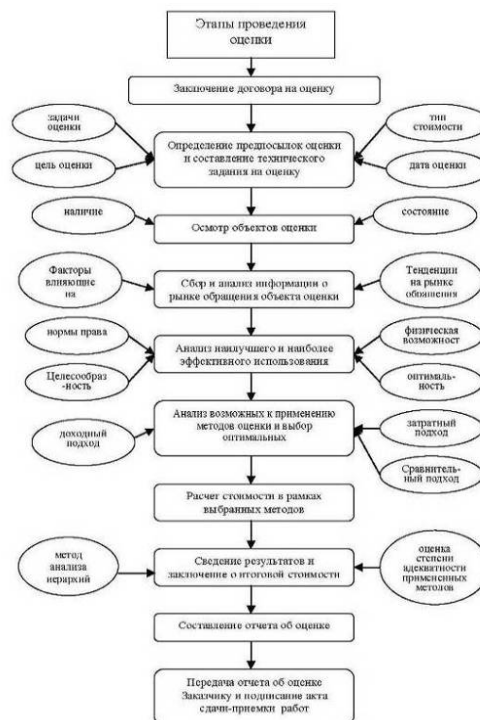
Перегородки	Не установлены	Стеновые панели	Загрязнение отдельных панелей, отдельные нарушения окраски
Перекрытие	Не установлены	Металлический каркас; Профнастил с утеплением	Загрязнение отдельных панелей, отдельные нарушения окраски
Крыша	Не установлены	Профнастил	Незначительные повреждения профнастила (местные капельные течи в стыках отдельных листов)
Полы	Не установлены	Бетон, керамическая плитка	Отдельные мелкие деформации, незначительные повреждения плитки.
Проемы (оконные)	Не установлены	ПВХ профиль, Стеклопакет	Приборы частично неисправны.
Проемы (дверные)	Не установлены	Металлические	Приборы частично неисправны; Незначительные повреждения материала.
	Не установлены	Алюминиевый профиль со стеклом	Приборы частично неисправны; Незначительные повреждения профиля.
Отделочные работы	Не установлены	Стеновые панели	Загрязнение отдельных панелей, отдельные нарушения окраски
	Не установлены	Окраска	Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины.
	Не установлены	Керамическая плитка	Незначительные повреждения плитки.
Коммуникации	Не установлены	Электроснабжение	Ослабление креплений и отсутствие части приборов.
Общее состояние объекта:	Общее состояние здания в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) (укрупненная шкала физического износа): <b>Хорошее</b> (Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ). Размер физического износа принят в размере <b>5,0%</b> .		
	Информация о текущем использовании объекта оценки		
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			Здание
На основании визуального осмотра объекта оценки			Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость			
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			Не выявлены
На основании визуального осмотра объекта оценки			Не выявлены

### 9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный отчет об оценке является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе составления отчета об оценке была собрана вся доступная для Оценщика информация об объектах оценки и факторах, которые каким либо образом могли бы повлиять на определяемую стоимость объектов оценки. Был проведен анализ всей имеющейся информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя или обосновывая отказ от применения методов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Оценщик осуществлял необходимые расчеты для определения стоимости объектов оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, к которым относятся объекты оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объектов оценки в будущем (рисков) и другой информации.

Схематичное отображение этапов проведения оценки представлено ниже:



### 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Необходимость анализа наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

#### Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант наиболее эффективного использования объекта оценки должен удовлетворять четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;



- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования объекта оценки, для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

#### **Юридическая допустимость.**

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь.

*Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. Приложение 1 к отчету об оценке) позволяют классифицировать этот объект оценки, как объект недвижимости: нежилое здание. Таким образом, возможность использования объекта оценки в качестве жилого здания при анализе иных факторов не рассматривалась.*

#### **Физическая осуществимость.**

Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости для объектов недвижимости – район, конструктивные (архитектурные) и объемно – планировочные показатели, техническое состояние объекта, обеспеченность (возможность обеспечения) коммуникациями, наличие подъездных путей – влияют на предполагаемый вариант использования объекта недвижимости.

*В процессе анализа физически осуществимого варианта использования рассматривалось физическое состояние объекта оценки для определения возможности его дальнейшей эксплуатации. Объект в настоящее время не эксплуатируется. Состояние основных конструктивных элементов, отделки и коммуникаций в хорошем состоянии. Исходя их объемно-планировочных решений объекта (учитывая тот фактор, что объект является «быстровозводимым зданием», а также что объект может быть перемещен и перепрофилирован без значительных затрат) физически осуществимо использование объекта как торгового здания, так и складского и производственного здания. Использование объекта в качестве административного здания физически неосуществимо, так как объемно-планировочные решения объекта не позволяют использовать его в качестве административных площадей. Таким образом, использование объекта оценки с учетом его текущего физического состояния в качестве нежилого здания (свободного назначения) физически осуществимо.*

#### **Финансовая обеспеченность.**

Следующий этап отбора вида использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматривались как выполнимые в финансовом отношении.

Идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

*Ввиду юридически невозможного и физически неосуществимого иного использования финансово обеспеченное использование объекта оценки отличное от текущего (нежилое здание свободного назначения) не рассматривалось.*

#### **Максимальная продуктивность.**

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость объекта оценки, как такового. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки.

***С учетом изложенных выше юридически допустимых, физически осуществимых и финансово обеспеченных вариантов использования максимально продуктивным будет использование объекта оценки в качестве нежилого здания (свободного назначения).***

## **11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки Мировая конъюнктура**

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

#### **Валовой внутренний продукт**

Ростовой опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

#### **Промышленное производство**

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

#### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

#### **Инвестиции и строительство**

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8 % г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0 % г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площадью. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

## Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

## Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

## Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

## Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года. Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

## Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

## Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

## Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно-кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

(Источник информации: Мониторинг о текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года ([http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring\\_macro\\_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring_macro_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741)))

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не выявлено.

## Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

При исследовании рынка объекта оценки Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): идентичное правовое положение; сопоставимые конструктивные характеристики; сопоставимое функциональное назначение (здание или помещение свободного назначения); сопоставимая площадь; сопоставимое местоположение (города и поселки городского типа, а также районные центры Калужской области за исключением областного центра); сопоставимое техническое состояние. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. В результате исследования предложений, размещенных на сайтах сети интернет [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и <http://www.domofond.ru> (данные сайты использовались ввиду того, что они являются наиболее популярными интернет ресурсами для размещений объявлений, так как являются бесплатными для подателей объявлений и имеют широкую информационную поддержку в СМИ) не выявлено аналогов предлагаемых к продаже либо аренде в соответствии с заданными критериями подбора аналогов.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости
Ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости отсутствуют
Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость
Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость при анализе рынка объекта оценки не выявлено.

Выводы по результатам анализа рынка зданий: **В результате анализа рынка объектов недвижимости не выявлено предложений к продаже и аренде, сопоставимых с объектами оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов (рынок является неактивным).**

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

**Согласно ФСО №1: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.**

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случа-



ях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

## 12.2. ОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### Обоснование использования затратного подхода.

*Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний представляется возможным (на рынке имеются предложения по строительству аналогичных зданий). В соответствии с ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В данном случае Оценщик использовал затратный подход, ввиду отсутствия рыночных данных в отношении объекта недвижимости (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ).*

### Обоснование отказа от использования сравнительного подхода.

*Сравнительный подход не применяется в отношении объекта оценки, так как не выявлена достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ).*

### Обоснование отказа от использования доходного подхода.

*Доходный подход основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В данном случае, с учетом текущей ситуации на рынке (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ) не представляется возможным прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы со степенью достоверности, позволяющей применить доходный подход. На основании изложенного доходный подход при определении стоимости объекта оценки не применялся.*

## 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы (1 м строительного объема, 1 м площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения. Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C \text{ in } x \cdot N,$$

где: **CC** - стоимость строительства;

**Cin** - стоимость единицы;

**N** - количество единиц в объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения рыночной стоимости используются показатели единичных стоимостей из справочных и нормативных материалов (УПСС, УПВС, и т.д.).

Стоимость замещения объекта с учетом износа определяется по следующей формуле:

$$V_i = V_z \times K_{\text{физ.}} \times K_{\text{фн.}} \times K_{\text{вн.}}, \text{ где}$$

$V_i$  - стоимость замещения с учетом износа;

$V_z$  - стоимость замещения;

$K_{\text{физ.}}$  - коэффициент физического износа;

$K_{\text{фн.}}$  - коэффициент функционального износа;

$K_{\text{вн.}}$  - коэффициент внешнего (экономического) износа.

### Износ.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно - техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Определение накопленного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ и внешний износ.

### Физический износ.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

### Функциональный износ.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиком как "потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов". Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

### Внешний (экономический) износ.

Данный вид износа вызывает обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменением окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Износ сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность.

#### Прибыль инвестора (предпринимателя).

Наибольшие трудности во время проведения расчетов вызывает определение прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя – установленная рынком величина, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительство. Из сказанного следует, что строительство будет вестись, только если предприниматель гарантированно получит прибыль от этого строительства, в противном случае предприниматель инвестирует денежные средства в другой проект.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

#### Восстановительная стоимость.

Проведенный Оценщиком анализ рынка строительства аналогичных объектов позволил выявить следующую ценовую информацию по строительству аналогичных объектов на территории Кировской области:

Наименование	Стоимость нового строительства, руб. с НДС	Площадь, м <sup>2</sup>	Стоимость нового строительства за м <sup>2</sup> , руб. с НДС	Источник информации:
Здание торгового назначения 1	920000,00	54,0	17037,04	<a href="http://stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-1/">http://stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-1/</a>
Здание торгового назначения 4	1780000,00	104,3	17066,16	<a href="http://stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-4/">http://stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-4/</a>
Здание торгового назначения 3	1770000,00	104,0	17019,23	<a href="http://stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-3/">http://stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-3/</a>
Здание торгового назначения 5	2610000,00	153,0	17058,82	<a href="http://stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-5/">http://stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-5/</a>
Столовая	2550000,00	150,0	17000,00	<a href="http://stroitelstvo1.ru/cat/stolovaya/">http://stroitelstvo1.ru/cat/stolovaya/</a>
Здание торгового назначения 6	3000000,00	176,0	17045,45	<a href="http://stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-6/">http://stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-6/</a>
Пекарня	6120000,00	360,0	17000,00	<a href="http://stroitelstvo1.ru/cat/pekarnya/">http://stroitelstvo1.ru/cat/pekarnya/</a>
Здание торгового назначения 2	6800000,00	399,7	17012,76	<a href="http://stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-2/">http://stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-2/</a>
Торговый центр	6940000,00	408,0	17009,80	<a href="http://stroitelstvo1.ru/cat/torgovyy-centr/">http://stroitelstvo1.ru/cat/torgovyy-centr/</a>
<b>Диапазон цен предложения (округленно руб./м<sup>2</sup>) с НДС</b>				<b>17000,00 – 17066,16</b>
<b>Среднее значение цены предложения (округленно руб./м<sup>2</sup>) с НДС</b>				<b>17027,70*</b>
<b>Среднее значение цены предложения (округленно руб./м<sup>2</sup>) без НДС</b>				<b>14430,25*</b>
*В соответствии с налоговым кодексом стоимость определяется без учета НДС, в то время как используются предложения от юридических лиц плательщиков НДС.				
<b>Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №299 от 20.05.2015 г. содержатся в Приложении 2 к отчету об оценке</b>				

#### Расчет стоимости замещения объекта представлен в таблице:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Средняя стоимость нового строительства за м <sup>2</sup> , руб.	Площадь объекта, м <sup>2</sup>	Стоимость нового строительства за объект, округленно, руб.
Здание	40:07:110517:1727	14430,25	1613,2	23278879,00

#### Физический износ.

Физический износ, определенный в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкомхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) составляет **5,0%**.

#### Функциональный износ.

В отношении объекта не усматривается недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов (**см. 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**), что позволяет сделать вывод об отсутствии функционального износа.

#### Внешний (экономический) износ.

Под внешним износом понимается относительная потеря стоимости объекта оценки из-за снижения его полезности для осведомленного покупателя под влиянием следующих факторов: новых достижений в производственной сфере, связанных с научно – техническим прогрессом; ограничений на производство, импорт, товарные рынки и эксплуатацию объекта оценки, налагаемых государственным регулированием; прекращения производства объекта оценки и запасных частей к нему и иных факторов внешнего воздействия.

Объект представляют собой построенное под требования конкретного заказчика с учетом заданных параметров объект недвижимости. Перепрофилирование объекта под другой вид деятельности (приведение под требования иного собственника) требует определенных затрат (возможно демонтажа части внутренних перегородок, установка дополнительных проемов (окон и дверей), изменения использованных отделочных материалов, подключения дополнительных коммуникаций). На основании изложенного Оценщик пришел к выводу о наличии внешнего износа, обусловленного профилем объекта. Кроме того, объект будет предлагаться к реализации в рамках процедуры банкротства, что исходя из сложившейся на рынке практики зачастую отталкивает (ограничивает) потенциальных покупателей от приобретения объектов, так как информация о продаже размещается только в специализированных печатных СМИ, а также на ЕФРСБ, в то время как при «свободной» продаже как правило осуществляется размещение информации о продаже в максимально возможном количестве СМИ и сайтах в сети интернет. Кроме того в отношении данного объекта для покупателя будет не вполне понятна судьба земельного участка под объектом (возможности и условий его получения). Оценщик пришел к выводу, что количество покупателей в отношении объекта может быть охарактеризовано как Среднее. Степень специализации объекта определена как Незначительная (**см. 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**). Градация покупательского спроса применена на основании Методических рекомендациях по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (см ниже.)

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

\* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И.Маркуса и А.А.Петрищева невозможно определение коэффициента Ке, поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

Внешний износ, обусловленный покупательским спросом определен оценщиком в размере:

Наименование	Кадастровый номер	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Износ, %
Здание	40:07:110517:1727	Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	15,0

#### Прибыль инвестора (предпринимателя).

Ввиду того, что в отношении объекта оценки усматриваются признаки внешнего износа, то размер прибыли предпринимателя принят равным 0,00 %, так как внешний износ и прибыль предпринимателя являются взаимоисключающими понятиями.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Наименование	Кадастровый номер	Стоимость замещения, руб.	Ифиз, %	Ифн, %	Ивн, %	Рыночная стоимость, руб.
Здание	40:07:110517:1727	23278879,00	5,0	0,0	15,0	18797695,00

Проверить полученные в рамках затратного подхода значения рыночной стоимости на соответствие рыночным данным не представляется возможным, ввиду отсутствия рынка аналогичных объектов (**см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**).

#### 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, необходимо привести описание процедуры соответствующего согласования.

Целью согласования результатов, полученных с применением используемых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

**В данном случае стоимость объекта оценки определялась в рамках только затратного подхода, поэтому необходимость в процедуре согласования результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке отсутствует.**

#### 15. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговое значение стоимости объекта оценки представлено в округленной форме и составляет без учета НДС:

**18800000,00 (Восемнадцать миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек).**

#### 16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ ОЦЕНКУ

  
Батулин Даниил Николаевич

Артсуданай Крым Республикасы  
ИИН-220417842238  
ОГРН-30422040100180

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 05.12.2016 № 77-00-4001/5008/2016-1044

На основании запроса от 29.11.2016, поступившего на рассмотрение 29.11.2016, сообщаем, что правообладателем

Общество с ограниченной ответственностью "Декоративные Отделочные Материалы 21 века", ИНН: 7714155482, ОГРН: 1027739513405, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: Ставропольский край, Минераловодский район, Ставропольский край, Минераловодский р-н, с Канглы, пер. Мельничный, д. 2, литера А, пом 7 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 01.01.2013 по 29.11.2016

1.1.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	40:07:110517:1727
наименование объекта:	здание
назначение объекта:	нежилое здание
площадь объекта:	1 613,2 кв. м
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Калужская область, Жуковский район, г.Жуков, ул.Маршала Жукова, д.12
1.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	16.02.2016
номер государственной регистрации:	40-40/007-40/007/001/2016-90/2
основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 10.02.2016
1.3. Ограничение (обременение) права:	
1.3.1. Вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении здания, расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, г.Жуков, ул.Маршала Жукова, д.12, кал.№ 40:07:110517:1727
номер государственной регистрации:	40-40/001-40/001/032/2016-1907/1

Выписка выдана: Синакина Евгения Сергеевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способом или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Выписка выдана: Синакина Евгения Сергеевна

Москва Е.А.  
(подпись)



Выдана: Синакина Евгения Сергеевна  
(подпись)

Получение заявителем выписки из ЕГРН для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов и целях получения государственных и муниципальных услуг

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 04.02.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.02.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

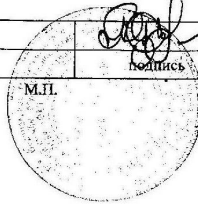
<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>    </u>	Всего листов раздела : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
« <b>07</b> » <b>февраля</b> 2017 г. № <b>40/ИСХ/17-52156</b>			
Кадастровый номер:	40:07:110517:1727		

Номер кадастрового квартала:	40:07:110517
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	16261
Адрес:	Калужская область, р-н Жуковский, г Жуков, ул Маршала Жукова, д 12
Площадь, м²:	1613.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Смешанные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2013
Кадастровая стоимость, руб.:	9010996.43

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего разделов:
« 07 »	февраля 2017 г. № 40/ИСХ/17-52156		
Кадастровый номер:		40:07:110517:1727	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:07:110517:1646
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Кунцына Александра Михайловна №Отсутствует, КП "БТИ" Жуковский филиал, 26.11.2013 г.
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Супруненко Роман Александрович

ИНЖЕНЕР / 2 КАТЕГОРИИ /		Бобкова О. Н. / 
полное наименование должности	Подпись	инициалы, фамилия



Здание		Сведения о зарегистрированных правах	
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов : _____
« 07 » февраля 2017 г. № 40/ИСХ/17-52156		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		40:07:110517:1727	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Декоративные Отделочные Материалы 21 века", ИНН: 7714155482
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 40-40/007-40/007/001/2016-90/2 от 16.02.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действии по исключению из госреестра в отношении здания, расположенного по адресу: Калужская область, Жуковский район, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12, кад. № 40:07:110517:1727	
	дата государственной регистрации:	29.09.2016	
	номер государственной регистрации:	40-40/001-40/001/032/2016-1907/1	
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИПНО Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве от 01.08.2016 №1281440/16/77043-ИП			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ /		Бобкова О. Н. / <i>О.Н. Бобкова</i>	
полное наименование должности		М.П.	подпись инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____
« 07 » февраля 2017 г. № 40/ИСХ/17-52156		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		40:07:110517:1727	

Сведения о частях здания, сооружения:

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке						
Обозначение части:	данные отсутствуют					
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание		
	X	Y				
1	2	3	4	5		
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Общие сведения о части здания, сооружения						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	вес	данные отсутствуют	данные отсутствуют	Запрещение
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		полное наименование должности			подпись	Бобкова О. Н. / <i>С.В. Бобкова</i> инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____
« 07 » февраля 2017 г. № 40/ИСХ/17-52156		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		40:07:110517:1727	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		полное наименование должности	
		подпись	Бобкова О. Н. / <i>С.В. Бобкова</i> инициалы, фамилия

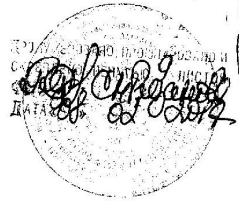
М.П.

40:07:110517:1848

40:07:110517:1727

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
« 07 »	февраля 2017 г. № 40/ИСХ/17-52156					
Кадастровый номер:				40:07:110517:1727		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	487459.07	1329092.72	данные отсутствуют	0.10		
2	487474.09	1329116.11	данные отсутствуют	0.10		
3	487471.39	1329128.56	данные отсутствуют	0.10		
4	487455.70	1329138.56	данные отсутствуют	0.10		
5	487431.03	1329100.15	данные отсутствуют	0.10		
6	487446.80	1329089.90	данные отсутствуют	0.10		
1	487459.07	1329092.72	данные отсутствуют	0.10		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
« 07 »	февраля 2017 г. № 40/ИСХ/17-52156					
Кадастровый номер:				40:07:110517:1727		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	6		
ИНЖЕНЕР / КАТЕГОРИИ /				Бобкова О. Н. / <i>С.Р. Иванов</i>		
полное наименование должности				подпись		
				инициалы, фамилия		



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

ООО " ДОМ 21 века" (ОГРН 1027739513405, ИНН 7714155482),  
357220, Ставропольский край, Минераловодский р-н, с. Канглы, переулок Мельничный д.2, лит.А, пом. 7  
(организация) по ОКПО

Форма по ОКУД 

Код	0317001
-----	---------

Основание для проведения инвентаризации: Приказ (ненужное зачеркнуть) Вид деятельности 

номер	2
дата	12.09.2016
Дата начала инвентаризации	20.09.2016
Дата окончания инвентаризации	20.12.2016
Вид операции	

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
основных средств**

Номер документа	Дата составления
1	20.12.2015

Основные средства Недвижимое имущество

находящиеся (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение

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:

<u></u> <small>(должность)</small>	<u></u> <small>(подпись)</small>	<u></u> <small>(расшифровка подписи)</small>
<u></u> <small>(должность)</small>	<u></u> <small>(подпись)</small>	<u></u> <small>(расшифровка подписи)</small>
<u></u> <small>(должность)</small>	<u></u> <small>(подпись)</small>	<u></u> <small>(расшифровка подписи)</small>

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	
		наимено-	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта	количест-	стоимость,	количест-	стоимость,
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Здание, нежилое, общей площадью 1613,2 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 40:07:110517:1727. Адрес (местоположение) объекта: Калужская область, Жуковский р-н, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого</b>									1		1	

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ Один  
(прописью)
- б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ Один  
(прописью)
- в) на сумму фактически \_\_\_\_\_  
(прописью)

1 2- 3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ Один  
(прописью)
- б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ Один  
(прописью)
- в) на сумму фактически \_\_\_\_\_  
(прописью)

\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.


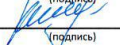
Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

<b>Председатель комиссии</b>	конкурс.управляющий (должность)		Синякина Е.С. (расшифровка подписи)
	представитель конкур.управл. (должность)		Гурьянов П.Н. (расшифровка подписи)
	представитель конкур.управл. (должность)		Константинова Е.Е. (расшифровка подписи)
<b>Члены комиссии:</b>	_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_, комиссией

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

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

конкурсн.управляющий (должность)		Синякина Е.С. (расшифровка подписи)
_____ (должность)		_____ (расшифровка подписи)
_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)

" 20 " декабря 2016 г.


Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

конкурсн.управляющий (должность)	_____ (подпись)	Синякина Е.С. (расшифровка подписи)
-------------------------------------	-----------------	----------------------------------------

" 20 " декабря 2016 г.

stroitelstvo1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-1/

ГЛАВНАЯ | О КОМПАНИИ | ГОТОВЫЕ ПРОЕКТЫ | НАШИ УСЛУГИ | НАШИ РАБОТЫ | ОТЗЫВЫ | КОНТАКТЫ



### Здание торгового назначения 1

**Цена: 920 000 рублей**

Рубрики: Готовые проекты

Раздел: Здания торгового назначения, производства  
 Производитель: «Алстрой» строительная компания  
 Общая площадь: 54,0м2

ОПИСАНИЕ


Назначение  
**торговое**  
 Общая площадь  
**399,7 м2**  
 Время строительства  
**2 месяц**  
 Стоимость  
**6800000.00 руб**

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ

Проект  
 Фундамент — свайный  
 Пол — монолитная ж/б плита  
 Каркас — сварочно металлический  
 Сендвич — панели толщина 120 мм  
 Двери и окна — ПВХ  
 Кровля — профлист НС44\*0,5мм

строительство1.ru/cat/zdanie-torgovogo-naznacheniya-4/

ГЛАВНАЯ | О КОМПАНИИ | ГОТОВЫЕ ПРОЕКТЫ | НАШИ УСЛУГИ | НАШИ РАБОТЫ | ОТЗЫВЫ | КОНТАКТЫ



### Здание торгового назначения 4

**Цена: 1 780 000 рублей**

Рубрики: Готовые проекты

Раздел: Здания торгового назначения, производства  
 Производитель: «Алстрой» строительная компания  
 Общая площадь: 104,3м2

ОПИСАНИЕ

Назначение  
**торговое**  
 Общая площадь  
**104,3 м2**  
 Время строительства  
**1 месяц**  
 Стоимость  
**1780000.00 руб**

КОМПЛЕКТУЮЩИЕ

Проект  
 Фундамент — свайный  
 Пол — монолитная ж/б плита  
 Каркас — сварочно металлический  
 Сендвич — панели толщина 120 мм  
 Двери и окна — ПВХ  
 Кровля — профлист НС44\*0,5мм





### Здание торгового назначения 3

Цена: 1 770 000 рублей

Рубрики: Готовые проекты

Раздел: Здания торгового назначения, производства  
Производитель: «Алстрой» строительная компания

Общая площадь: 104,0м2

#### ОПИСАНИЕ

Назначение  
**торговое**  
Общая площадь  
**104,00 m2**  
Время строительства  
**1 месяц**  
Стоимость  
**1770000.00 руб**

#### КОМПЛЕКТУЮЩИЕ

Проект  
Фундамент — свайный  
Пол — монолитная ж/б плита  
Каркас — сварочно металлический  
Сендвич — панели толщина 120 мм  
Двери и окна — ПВХ  
Кровля — профлист НС44\*0,5мм



### Здание торгового назначения 5

Цена: 2 610 000 рублей

Рубрики: Готовые проекты

Раздел: Здания торгового назначения, производства  
Производитель: «Алстрой» строительная компания

Общая площадь: 153,0м2

#### ОПИСАНИЕ

Назначение  
**торговое**  
Общая площадь  
**153,00 m2**  
Время строительства  
**1 месяца**  
Стоимость  
**2610000.00 руб**

#### КОМПЛЕКТУЮЩИЕ

Проект  
Фундамент — свайный  
Пол — монолитная ж/б плита  
Каркас — сварочно металлический  
Сендвич — панели толщина 120 мм  
Двери и окна — ПВХ  
Кровля — профлист НС44\*0,5мм





## Столовая

Цена: 2 550 000 рублей

Рубрики: Готовые проекты

Раздел: Здания торгового назначения, производства  
Производитель: «Алстрой» строительная компания

Общая площадь: 150,0м2

### ОПИСАНИЕ

Назначение  
**торговое**  
Общая площадь  
**150,00 m2**  
Время строительства  
**2 месяца**  
Стоимость

**2550000.00 руб**

### КОМПЛЕКТУЮЩИЕ

Проект  
Фундамент — свайный  
Пол — монолитная ж/б плита  
Каркас — сварочно металлический  
Сендвич — панели толщина 120 мм  
Двери и окна — ПВХ  
Кровля — профлист НС44\*0,5мм



## Здание торгового назначения 6

Цена: 3 000 000 рублей

Рубрики: Готовые проекты

Раздел: Здания торгового назначения, производства  
Производитель: «Алстрой» строительная компания

Общая площадь: 176,0м2

### ОПИСАНИЕ

Назначение  
**торговое**  
Общая площадь  
**54,00 m2**  
Время строительства  
**1 месяца**  
Стоимость

**920000.00 руб**

### КОМПЛЕКТУЮЩИЕ

Проект  
Фундамент — свайный  
Пол — монолитная ж/б плита  
Каркас — сварочно металлический  
Сендвич — панели толщина 120 мм  
Двери и окна — ПВХ  
Кровля — профлист НС44\*0,5мм



## Пекарня

Цена: 6 120 000 рублей

Рубрики: Готовые проекты

Раздел: Здания торгового назначения, производства  
Производитель: «Алстрой» строительная компания

Общая площадь: 360,0м2

### ОПИСАНИЕ

Назначение  
**Здание пекарни**  
Общая площадь  
**360,00 м2**  
Время строительства  
**2 месяца**  
Стоимость

**6120000.00 руб**

### КОМПЛЕКТУЮЩИЕ

Проект  
Фундамент — свайный  
Пол — монолитная ж\б плита  
Каркас — сварочно металлический  
Сендвич — панели толщина 120 мм  
Двери и окна — ПВХ  
Кровля — профлист НС44\*0,5мм



## Здание торгового назначения 2

Цена: 6 800 000 рублей

Рубрики: Готовые проекты

Раздел: Здания торгового назначения, производства  
Производитель: «Алстрой» строительная компания

Общая площадь: 399,7м2

### ОПИСАНИЕ

Назначение  
**торговое**  
Общая площадь  
**399,7 м2**  
Время строительства  
**2 месяца**  
Стоимость

**6800000.00 руб**

### КОМПЛЕКТУЮЩИЕ

Проект  
Фундамент — свайный  
Пол — монолитная ж\б плита  
Каркас — сварочно металлический  
Сендвич — панели толщина 120 мм  
Двери и окна — ПВХ  
Кровля — профлист НС44\*0,5мм



## Торговый центр

Цена: 6 940 000 рублей

Рубрики: Готовые проекты

Раздел: Здания торгового назначения, производства  
Производитель: «Алстрой» строительная компания

Общая площадь: 408,0м2

### ОПИСАНИЕ

Назначение

**торговое**

Общая площадь

**408,00 m2**

Время строительства

**2,5 месяца**

Стоимость

**6940000.00 руб**

### КОМПЛЕКТУЮЩИЕ

Проект

Фундамент — свайный

Пол — монолитная ж/б плита

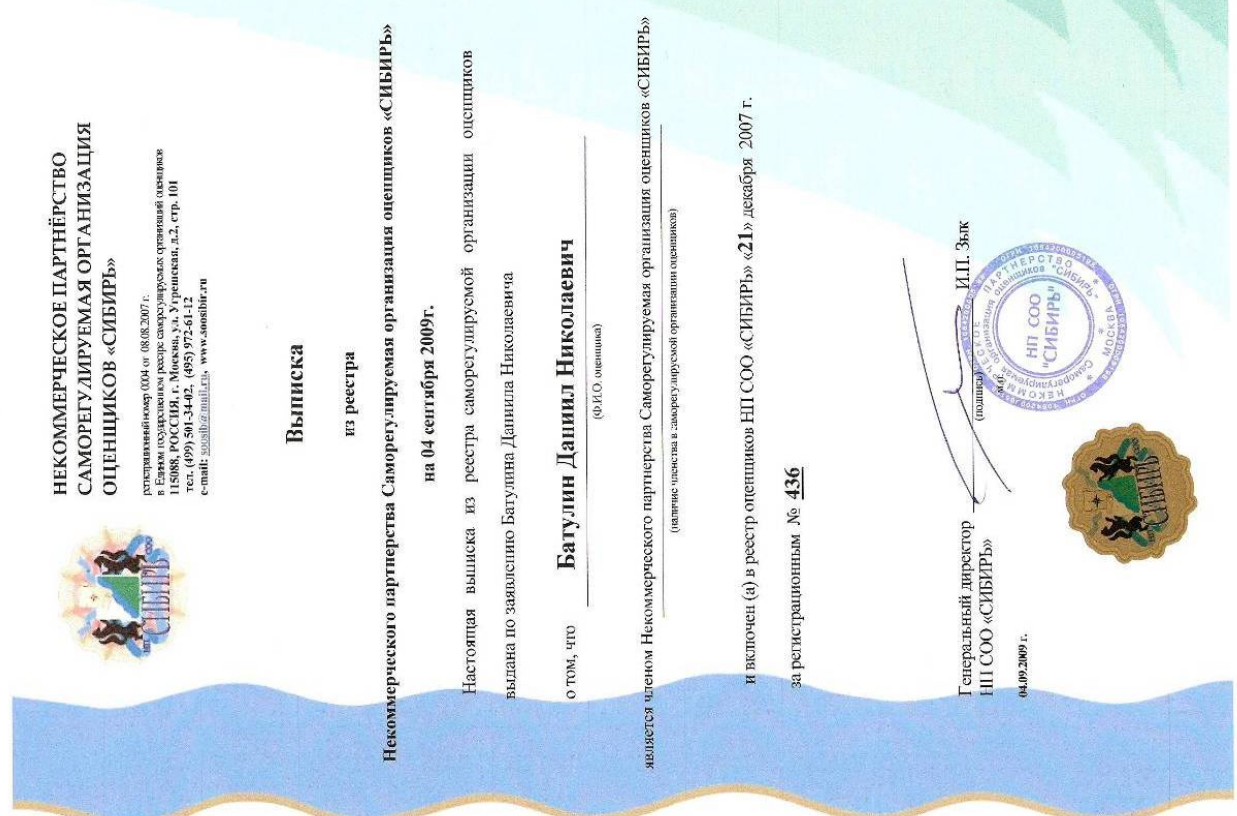
Каркас — сварочно металлический

Сендвич — панели толщина 120 мм

Двери и окна — ПВХ

Кровля — профлист НС44\*0,5мм





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ «СИБИРЬ»**  
регистрационный номер 004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
115088, РОССИЯ, г. Москва, ул. Угличская, д.2, стр. 101  
т.ф. (499) 501-34-02, (495) 972-6112  
e-mail: soobir@mail.ru, www.soobir.ru

**Выписка  
из реестра**

**Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»**  
на 04 сентября 2009г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков  
выдана по заявлению Батулина Даниила Николаевича

о том, что **Батулин Даниил Николаевич**  
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»  
(далее - членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен (а) в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» «21» декабря 2007 г.  
за регистрационным № **436**

Генеральный директор  
НП СОО «СИБИРЬ»  
И.П. Зяк  
(подпись)



04.09.2009 г.

**ПОЛИС**

обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 22/263/17 от 20.01.2017г.  
**Договор страхования недействителен без приложения Заявления на страхование, заполненного и подписанного Страхователем.**  
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщика (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 20.01.2017г. (далее по тексту «Заявление») и **Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков от 12.05.2001г.** (далее по тексту – «Правила»).  
Настоящий Полис является договором обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.  
Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.  
Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противостоят условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.  
**СТРАХОВЩИК:** АО АСК «Инвестстрах»  
Адрес местонахождения: 105120, г. Москва, ул. Кирпичные Высоты, дом 2, корп.-1, оф.7.  
Почтовый адрес: 650506, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гоголя, 36.  
р/с 40701810102000000006004

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Батулин Даниил Николаевич  
ИНН2041784338  
Адрес регистрации: Алтайский край, г. Барнаул, пер. Романа Гилева дом 15/1 кв.12  
Почтовый адрес: Алтайский край, г. Барнаул, пер. Романа Гилева дом 15/1 кв.12

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) возместить Страхователю (Выгодоприобретателю) в пределах определенной в разделе «Страховая сумма» настоящего Договора страхования страховую сумму расходов, понесенные в связи с возмещением обязанности Страхователя возместить ущерб, причиненный Заключившему (или) третьим лицам.  
**СРОК СТРАХОВАНИЯ:** Начиная 20.01.2017 Окончание 19.01.2018

**СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:** Установленный взысканием в законном суде (арбитражном суде) или приказом Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) оценщика в результате: Нарушения требований федеральных стандартов оценки, ошибок и прerreс оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;  
**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** по договору в целом: 3 000 000,00 (три миллиона рублей)  
Лимит ответственности страховщика по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей)

**ФРАНКШВА** (безусловная по каждому страховому случаю): без франшизы  
**ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)** 0,02 % от страховой суммы за срок страхования.  
**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ** по Договору 1500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 коп.) за срок страхования подлежащая уплате единовременным платежом по полису 20.01.2017г.

**УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**  
Расчет между сторонами производится в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.  
Денежные выплаты страховой премии (страхового взноса) считаются день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается платежником на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.  
**Днем выплаты страхового возмещения** считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика

Все расходы на оплату услуг брокера по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик  
 Вновь заключаемый  
 Возобновление договора страхования

**ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:**  
Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, являющихся признаками страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.  
**Событиями, являющимися признаками страхового случая,** в целях настоящего Договора считаются предъявление Страхователем либо его работодателем (если страхователь – физическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность на основании трудового договора), либо Страховщику требования о возмещении убытков либо события и обстоятельства, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования о возмещении убытков, причиненных Заключившему и (или) третьим лицам в связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем фактов, подтверждающих принятие убытков Заключившему (или) третьим лицам, или данных основания полагать, что такие убытки были причинены, даже если требования о его возмещении предъявлены не были; получение Страхователем или его работодателем уведомления в любой форме о возможном повреждении предъявить требования о возмещении убытков.  
В случае, если установленная настоящим Договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.  
Настоящий Полис составлен в ТРИХ экземплярах. Возможность возмещения ущерба, причиненного оценщиком в период действия договора страхования ответственности в течение срока действия Полиса (3 года).

**ПРИЛОЖЕНИЕ:**

1. Заявление Страхователя с приложениями.
2. Правила страхования ответственности оценщиков от 12.05.2001г.

<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО АСК «Инвестстрах» ИНН 7710280644 КПП 2225202001 БИК 040173604 р/сч 30101810102000000004 №88644 Сбербанк России г. Барнаул	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Батулин Даниил Николаевич Алтайский край, г. Барнаул, пер. Романа Гилева дом 15/1 кв.12  /Батулин Д.Н./
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

