

с 1997 года

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ГРУППА ПАРТАМЕНТ ОЦЕНКИ

Москва, Лесная улица, 35

8775-2818 Info@dro.ru www.dro.ru

ОТЧЁТ

№ 01/ДС №139/Д(У)-001-0404

от 27.01.2017 г.

об оценке объектов недвижимости,
расположенных по адресу:

Россия, г.Москва, п.Десеновское,

СНТ «Искра-2» вл.364, стр.1, уч.362, 363, 364, 373

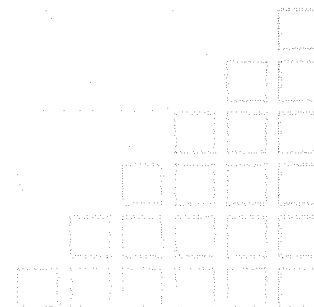
в соответствии с требованиями

стандартов международной финансовой

отчетности МСФО (IFRS)



Москва 2017



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 139 от 16.01.2017 г. к Договору № Д(У)-001-0404 от 4 апреля 2006г. «О проведении оценки имущества»
Объект оценки	Загородная усадьба, расположенная по адресу: г.Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2» вл.364, стр.1, уч.362, 363, 364, 373, состоящая из объектов:
	Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059
	Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060
	Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061
	Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115
	Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78
	Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77
	Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80
	Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76
	Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79
Оцениваемые имущественные права	Общая долевая собственность (право собственности)
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия управленческих решений
Принятый вариант НЭИ	Текущий вариант использования
Дата оценки	27.01.2017 г.
Дата составления отчета об оценке	27.01.2017 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № 01/ДС №139/Д(У)-001-0404 от 27.01.2017 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подходы.

В результате применения подходов к оценке, получены следующие величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (стоимость оцениваемых активов определяется Оценщиком без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении, или реализации указанных активов)

Таблица 2. Данные по трём подходам оценки (дата оценки 27.01.2017 г.)

Подходы	Расчетная величина в рамках подходов, руб.
Затратный подход	121 761 601
Сравнительный подход	128 738 177
Доходный подход	82 561 000

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки на дату оценки (27.01.2017г.) округленно составляет:

Таблица 3. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: г.Москва, п. Десеновское, СНТ «Искра-2»

Объект оценки	Свидетельство о государственной регистрации	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость объекта в рублях РФ, без учета НДС
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0059	77-АС № 746858 от 11.02.2016г.	1 000	3 862 000
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0060	77-АС № 746851 от 11.02.2016г.	900	3 476 000
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0061	77-АС № 746850 от 11.02.2016г.	900	3 476 000
Земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:21:14 02 25:0115	77-АС № 746855 от 11.02.2016г.	900	3 476 000
Жилой дом, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:78	77-АС № 746856 от 11.02.2016г.	1 237,9	94 330 000
Баня (физкультурно-оздоровительный и развлекательный корпус), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:77	77-АС № 746857 от 11.02.2016г.	119,5	5 569 000
Гараж, кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:80	77-АС № 746853 от 11.02.2016г.	124,3	4 932 000
Хозяйственное строение (гостевой дом), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:76	77-АС № 746854 от 11.02.2016г.	110,7	5 246 000
Хозяйственное строение (дом для охраны и обслуживающего персонала), кадастровый (условный) номер: 77:17:0140221:79	77-АС № 746852 от 11.02.2016г.	60,7	2 976 000
Итого, рублей			127 343 000

Генеральный директор
ООО «АКЦ «ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ»

Курочкин Александр Леонидович

Оценщик

Крылова Ксения Александровна

