



ИНН 6316215300 КПП 631601001 ОГРН 1156313077381

109544, г. Москва, ул. Новорогожская, д. 30, этаж 1, офис 1, тел.: 8 (800) 500-01-41  
<http://www.gu-consult.ru> e-mail: [info@gu-consult.ru](mailto:info@gu-consult.ru)

УТВЕРЖДАЮ:  
Генеральный директор ООО «Джи.Ю.Консалтинг» \_\_\_\_\_

«11» ноября 2019 г.



## Отчет № 2019.07-008

### ТОМ 1

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
В КОЛИЧЕСТВЕ 81 ЕДИНИЦЫ И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В КОЛИЧЕСТВЕ 6  
ПОЗИЦИЙ**

ДАТА ОЦЕНКИ: 23.09.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 11.11.2019 г.

**ЗАКАЗЧИК: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«РАДУГА-1»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ДЖИ.Ю.КОНСАЛТИНГ»**

МОСКВА 2019 г.

Уважаемый Роман Александрович!

В соответствии с договором № 2019.07-008 от 26.07.2019 г. нами произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости в количестве 81 единицы, согласно следующему перечню:

- 1) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:0543*
- 2) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687*
- 3) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689*
- 4) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697*
- 5) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, вблизи д. Семенково уч. 28, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:927*
- 6) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221*
- 7) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224*
- 8) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918*
- 9) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919*
- 10) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964*
- 11) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028*
- 12) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства гаражей, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205*
- 13) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:301196*
- 14) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303345*
- 15) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:1786*
- 16) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303946*

- 17) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:306532
- 18) Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536
- 19) Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семеново мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335
- 20) Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семеново мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337
- 21) Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семеново мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336
- 22) Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 8 Кашиановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573
- 23) Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540
- 24) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518
- 25) Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760
- 26) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828
- 27) Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199
- 28) Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759
- 29) Сооружение: Внутрипоселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761
- 30) Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151
- 31) Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150
- 32) Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529
- 33) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526
- 34) Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157
- 35) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353
- 36) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176
- 37) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158
- 38) Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405
- 39) Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543
- 40) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164
- 41) Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169

- 42) *Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163*
- 43) *Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524*
- 44) *Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097*
- 45) *Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092*
- 46) *Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094*
- 47) *Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525*
- 48) *Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семенково, №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093*
- 49) *Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семенково №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954*
- 50) *Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786*
- 51) *Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715*
- 52) *Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117*
- 53) *Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812*
- 54) *Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782*
- 55) *Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700*
- 56) *Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199*
- 57) *Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202.*
- 58) *Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404*
- 59) *Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семенково, Одинцовский р-н, Московская область, ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220*
- 60) *Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семенково, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788*
- 61) *Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511*
- 62) *Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340*
- 63) *Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351*
- 64) *Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семенково, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579*
- 65) *Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494*
- 66) *Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109*



- 67) *Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:568*
- 68) *Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533*
- 69) *Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731*
- 70) *Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235*
- 71) *Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268*
- 72) *Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419*
- 73) *Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725*
- 74) *Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525*
- 75) *Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338*
- 76) *Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339*
- 77) *Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108*
- 78) *Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398*
- 79) *Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104*
- 80) *Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер 50:20:0041132:618*
- 81) *Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, мкр. Радуга, квартал №1, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096*

Объекты движимого имущества в количестве 6 позиций:

- 1) *Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4*
- 2) *Машины и оборудование Рабочие место № 3, год 2008, инвентарный номер 5/5.*
- 3) *Общепоселковые сети Оборудование Блок илового резервуара (С-1).*
- 4) *Общепоселковые сети Газификация и установка котельни.*
- 5) *Общепоселковые сети Оборудование Очистные сооружения (С-1).*
- 6) *Общепоселковая Оборудование Водозаборный узел (С-2)*

Дата определения стоимости: 23.09.2019 г.

Дата составления отчета: 11.11.2019 г.

**Цели и задачи оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений в процедуре конкурсного производства.

Оценка произведена в соответствии с Законом об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки и действующими нормативными документами.

Анализ исходной информации, результаты оценки представлены в настоящем отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

**С уважением, генеральный директор  
ООО «Джи.Ю.Консалтинг»**



**И.А.Гражданкин**

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о рыночной стоимости объектов недвижимости в количестве 81 единицы и объектов движимого имущества в количестве 6 позиций,  
(на основании Отчета об оценке № 2019.07-008)

Дата оценки:

23.09.2019 г.

Дата составления отчета:

11.11.2019 г.

Руководствуясь Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г., Федеральными стандартами оценки и действующими нормативными документами, выполнена работа по договору № 2019.07-008 от 26.07.2019 г., по оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Основанием для осуществления деятельности по оценке имущества является членство оценщика Романовой Д.П. в Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), регистрационный номер 02313 от 04.12.2014 г., профессиональная ответственность оценщика Романовой Д.П. застрахована (полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/1629272531 от 01.11.2019 г. Страховая сумма 50 000 000 руб. Период страхования с 10.11.2019 по 09.11.2020 гг.).

Основанием для осуществления деятельности по оценке имущества является членство оценщика Крысина Ю.М. в Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциации СРОО «СВОД»), регистрационный номер 859 от 05.12.2016 г., профессиональная ответственность оценщика Крысина Ю.М. застрахована (Полис ООО «Абсолют Страхование» № 015-073-003788/19 от «30» мая 2019 г. Страховая сумма 50 000 000 рублей. Период страхования с «31» мая 2019 г. по «30» мая 2020 г.).

Ответственность ООО «Джи.Ю.Консалтинг» за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности застрахована СПАО «РЕСО-Гарантия» (полис № 922/1566637411 от «10» июля 2019г., выдан на период с 12.07.2019г. по 11.07.2020г., страховая сумма 150 000 000 руб.).

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете и полученных результатов рыночной стоимости, мы пришли к заключению, что:

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ  
объектов оценки  
составляет (округленно):**

**498 592 500 руб.**

**(Четыреста девяносто восемь миллионов пятьсот девяносто две тысячи  
пятьсот рублей)**

*Оценщик I категории*



*Романова Д.П.*

*Оценщик I категории*



*Крысин Ю.М.*

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ  
объектов оценки  
составляет (округленно):**

**498 592 500 руб.**

**(Четыреста девяносто восемь миллионов пятьсот девяносто две тысячи  
пятьсот рублей)**

В том числе:

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ  
объектов недвижимого имущества  
составляет (округленно):**

**494 964 300 руб.**

**(Четыреста девяносто четыре миллиона девятьсот шестьдесят четыре тысячи триста  
рублей)**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ  
объектов движимого имущества  
составляет (округленно):**

**3 628 200 руб.**

**(Три миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч двести рублей)**

Ведомость расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества

| № п/п                                 | Наименование объекта   | Рыночная стоимость<br>(округленно), руб. |
|---------------------------------------|--|--|
| <b>ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:</b> |  |  |
| 1                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:0543                   | 8 882 600                                |
| 2                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687  | 1 606 900                                |
| 3                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689  | 1 492 800                                |
| 4                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697  | 5 508 200                                |
| 5                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, вблизи д. Семенково уч. 28, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:927 | 1 362 400                                |
| 6                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221   | 194 000                                  |
| 7                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разре-  | 2 606 600                                |

| № п/п | Наименование объекта   | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|---------------------------------------|
|       | шенное использование: для жилищного строительства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224   |                                       |
| 8     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918            | 1 236 300                             |
| 9     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919 | 790 600                               |
| 10    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964            | 713 100                               |
| 11    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028                              | 14 801 900                            |
| 12    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства гаражей, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205                                   | 6 158 100                             |
| 13    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:301196                      | 10 032 100                            |
| 14    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303345                      | 8 401 300                             |
| 15    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:1786                         | 3 444 500                             |
| 16    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303946                     | 54 843 000                            |
| 17    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:306532                     | 85 695 100                            |
| 18    | Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536   | 34 626 500                            |
| 19    | Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, д.Семенково мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335  | 1 270 400                             |
| 20    | Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семенково мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337  | 961 700                               |
| 21    | Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семенково мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336  | 961 700                               |
| 22    | Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 8 Каштановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573  | 3 933 300                             |
| 23    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540   | 3 202 800                             |
| 24    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54,  | 552 400                               |

| № п/п | Наименование объекта  | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|---|---------------------------------------|
|       | корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518   |                                       |
| 25    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760                                     | 45 800                                |
| 26    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828                          | 529 500                               |
| 27    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199                           | 512 300                               |
| 28    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759                                     | 3 784 500                             |
| 29    | Сооружение: Внутрипоселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761  | 6 554 100                             |
| 30    | Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151   | 104 500                               |
| 31    | Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150   | 6 000                                 |
| 32    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529                       | 278 600                               |
| 33    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526                  | 552 100                               |
| 34    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157  | 69 200                                |
| 35    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353                                      | 59 300                                |
| 36    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176                                  | 78 000                                |
| 37    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158                              | 460 800                               |
| 38    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405                                  | 411 900                               |
| 39    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543   | 251 300                               |
| 40    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164   | 51 000                                |
| 41    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169                                 | 306 800                               |
| 42    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163                               | 514 900                               |
| 43    | Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524               | 562 200                               |
| 44    | Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097                         | 996 500                               |
| 45    | Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092 | 713 900                               |



| № п/п | Наименование объекта  | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|---|---------------------------------------|
| 46    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094   | 398 200                               |
| 47    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525                                   | 569 800                               |
| 48    | Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семеново,№5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093  | 22 765 200                            |
| 49    | Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семеново №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954                                       | 6 863 900                             |
| 50    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786   | 12 257 500                            |
| 51    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715   | 1 867 300                             |
| 52    | Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117                                    | 16 862 200                            |
| 53    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812  | 4 560 100                             |
| 54    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782   | 2 097 900                             |
| 55    | Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700   | 5 092 600                             |
| 56    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199                                   | 144 300                               |
| 57    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202.                                   | 366 600                               |
| 58    | Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404        | 41 798 300                            |
| 59    | Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семеново, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220  | 19 565 400                            |
| 60    | Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семеново, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788           | 6 713 000                             |
| 61    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1"), Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511 | 4 374 700                             |
| 62    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340  | 119 900                               |
| 63    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351   | 101 400                               |
| 64    | Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семеново, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579   | 4 703 900                             |

| № п/п   | Наименование объекта   | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|---|--|---------------------------------------|
| 65  | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494  | 397 200                               |
| 66  | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109   | 559 500                               |
| 67  | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1",   | 9 858 800                             |
| 68  | Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533   | 7 994 300                             |
| 69  | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731                           | 5 852 100                             |
| 70  | Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235  | 6 584 900                             |
| 71  | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268 | 7 781 000                             |
| 72  | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419                                       | 16 807 200                            |
| 73  | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725   | 9 536 300                             |
| 74  | Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525   | 138 600                               |
| 75  | Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338  | 261 400                               |
| 76  | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339   | 1 768 300                             |
| 77  | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108  | 1 627 900                             |
| 78  | Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398  | 1 507 000                             |
| 79  | Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104  | 115 400                               |
| 80  | Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер  | 1 834 200                             |
| 81  | Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, мкр. Радуга, квартал №1, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096  | 996 500                               |
| <b>Итого земельные участки (№№1-17):</b>                      |  | <b>207 769 500</b>                    |
| <b>Итого здания и нежилое помещение (№№18-22,58,59,64,78)</b> |  | <b>109 328 200</b>                    |
| <b>Итого сооружения (№№23-57,60-63,65-77,79-81)</b>           |  | <b>177 866 600</b>                    |
| <b>Итого недвижимое имущество:</b>                            |  | <b>494 964 300</b>                    |



| № п/п                               | Наименование объекта  | Рыночная стоимость (округленно), руб.  |
|-------------------------------------|---|--|
| <b>ОБЪЕКТЫ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:</b> |   |  |
| 1                                   | Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4 | <b>22 600</b>  |
| 2                                   | Машины и оборудование Рабочие место № 3, год 2008, инвентарный номер 5/5 <sup>1</sup>   | <b>68 700</b>  |
| 3                                   | Общепоселковые сети Оборудование Блок илового резервуара (С-1) <sup>2</sup>             | В здании блока илового резервуара имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 4 703 900 руб.)  |
| 4                                   | Общепоселковые сети Газификация и установка котельни <sup>3</sup>                       | <b>94 000</b>  |
| 5                                   | Общепоселковые сети Оборудование Очистные сооружения (С-1) <sup>4</sup>                 | В здании очистных сооружений имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 41 798 300 руб.)<br><br>Стоимость прочего движимого имущества - <b>400 200 руб.</b> |
| 6                                   | Общепоселковая Оборудование Водозаборный узел (С-2) <sup>5</sup>                        | В здании водозаборного узла имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 19 565 400 руб.)<br><br>Стоимость прочего движимого имущества - <b>3 042 700</b>     |
| <b>Итого движимое имущество:</b>    |   | <b>3 628 200<sup>6</sup></b>   |
| <b>ИТОГО:</b>                       |   | <b>498 592 500</b>   |

Оценщик I категории



Д.П.Романова

Оценщик I категории



Ю.М.Крысин

<sup>1</sup> Полный перечень и описание движимого имущества представлены движимого имущества в разделе 7.1 Отчета об оценке (Таблица 25)

<sup>2</sup> Полный перечень и описание движимого имущества представлены движимого имущества в разделе 7.1 Отчета об оценке.

<sup>3</sup> Полный перечень и описание движимого имущества представлены движимого имущества в разделе 7.1 Отчета об оценке (Таблица 26)

<sup>4</sup> Полный перечень и описание движимого имущества представлены движимого имущества в разделе 7.1 Отчета об оценке (Таблица 27)

<sup>5</sup> Полный перечень и описание движимого имущества представлены движимого имущества в разделе 7.1 Отчета об оценке (Таблица 28)

<sup>6</sup> Сумма движимого имущества: 22 600 + 68 700 + 94 000 + 400 200 + 3 042 700 руб.

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |            |
|--|------------|
| <b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....  | <b>16</b>  |
| <b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....   | <b>33</b>  |
| 2.1 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 33         |
| 2.2 ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....  | 33         |
| 2.3 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....   | 33         |
| 2.4 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....   | 34         |
| 2.5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....   | 34         |
| <b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</b> .....  | <b>35</b>  |
| 3.1 ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА, УСТАНОВЛЕННЫ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .   | 35         |
| 3.2 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ: .....   | 35         |
| 3.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....   | 36         |
| 3.4. УКАЗАНИЕ НА НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ СУЩЕСТВЕННЫМ ОБРАЗОМ ПОВЛИЯВШЕЙ НА ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 36         |
| 3.5 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА, ПРОВЕДШИЕ ОЦЕНКУ .....  | 36         |
| <b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b> .....  | <b>37</b>  |
| <b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b> .....   | <b>38</b>  |
| <b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....  | <b>39</b>  |
| <b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....   | <b>46</b>  |
| 7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....  | 46         |
| 7.2 Информация о текущем использовании объекта оценки .....  | 110        |
| 7.3 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....  | 110        |
| <b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....  | <b>115</b> |
| 8.1 Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....  | 115        |
| 8.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....              | 115        |
| 8.2 Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов .....  | 121        |
| 8.2.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....  | 121        |
| 8.2.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен..... | 127        |
| 8.2.2.1 Сегмент продажи загородной недвижимости Московской области .....   | 127        |
| 8.2.2.2 Сегмент продажи и аренды офисной недвижимости Московской области .....   | 133        |
| 8.3 АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....   | 145        |
| 8.4 ИНФОРМАЦИЯ ПО ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ, А ТАКЖЕ ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ.....  | 145        |
| <b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....  | <b>146</b> |

|  |            |
|--|------------|
| <b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....</b>  | <b>148</b> |
| 10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 148        |
| 10.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ .....  | 148        |
| 10.2.1 Обоснование возможности применения затратного подхода .....   | 149        |
| 10.2.2 Обоснование возможности применения сравнительного подхода.....  | 150        |
| 10.2.3 Обоснование возможности применения доходного подхода.....   | 151        |
| 10.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов .....   | 151        |
| 10.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода .....  | 151        |
| 10.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода .....   | 152        |
| 10.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода ..   | 152        |
| <b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА... 154</b>  |            |
| 11.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....  | 154        |
| 11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ .....   | 167        |
| 11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....   | 221        |
| 11.3.1 Обоснование ставки капитализации для объекта оценки.....  | 234        |
| 11.3.2 Определение стоимости оцениваемого объекта оценки доходным подходом.....  | 234        |
| 11.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....  | 237        |
| 11.4.1 Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства .....   | 237        |
| 11.4.2 Определение прибыли предпринимателя .....   | 268        |
| 11.4.3 Определение износа и устареваний.....   | 275        |
| 11.4.4 Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний ..... | 288        |
| <b>12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>   | <b>294</b> |
| 12.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....  | 294        |
| 12.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....   | 298        |
| 12.2.1. Основные этапы оценки стоимости затратным подходом.....  | 298        |
| 12.2.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки .....   | 299        |
| 12.2.3. Оценка уровня накопленного износа и остаточной стоимости.....  | 304        |
| 12.2.4. Расчет стоимости затратным подходом .....  | 306        |
| <b>13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ .....</b>  | <b>311</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>328</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....</b>  | <b>346</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>  | <b>381</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....</b>  | <b>420</b> |

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку, являющегося приложением №1 к Договору № 2019.07-008 от 26.07.2019 г. Содержание задания на оценку приведено в таблице 1 и таблице 2.

Таблица 1

| Показатель   | Ссылка на ФСО | Значение  |
|--|---------------|---|
| Объект оценки  | ФСО-1, п.21   | <p>Объектом оценки являются объекты недвижимости в количестве 81 единицы, согласно следующему перечню:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:0543</i></li> <li>2) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687</i></li> <li>3) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689</i></li> <li>4) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697</i></li> <li>5) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, вблизи д. Семенково уч. 28, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:927</i></li> <li>6) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221</i></li> <li>7) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224</i></li> <li>8) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918</i></li> <li>9) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919</i></li> <li>10) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных</i></li> </ol> |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | ФСО-7, п.8    |   |

| Показатель | Ссылка на ФСО | Значение   |
|------------|---------------|--|
|            |               | <p><i>пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семеново, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964</i></p> <p>11) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028</i></p> <p>12) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства гаражей, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205</i></p> <p>13) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:301196</i></p> <p>14) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:303345</i></p> <p>15) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0041133:1786</i></p> <p>16) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:303946</i></p> <p>17) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:306532</i></p> <p>18) <i>Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536</i></p> <p>19) <i>Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семеново мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335</i></p> <p>20) <i>Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семеново мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337</i></p> <p>21) <i>Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семеново мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336</i></p> <p>22) <i>Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.),</i></p> |

| Показатель | Ссылка на ФСО | Значение  |
|------------|---------------|---|
|            |               | <p><i>МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 8 Кашиановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573</i></p> <p>23) <i>Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540</i></p> <p>24) <i>Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518</i></p> <p>25) <i>Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760</i></p> <p>26) <i>Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828</i></p> <p>27) <i>Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199</i></p> <p>28) <i>Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759</i></p> <p>29) <i>Сооружение: Внутриселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761</i></p> <p>30) <i>Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151</i></p> <p>31) <i>Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150</i></p> <p>32) <i>Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529</i></p> <p>33) <i>Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526</i></p> <p>34) <i>Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157</i></p> <p>35) <i>Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353</i></p> <p>36) <i>Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176</i></p> <p>37) <i>Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158</i></p> <p>38) <i>Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405</i></p> <p>39) <i>Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино</i></p> |



| Показатель | Ссылка на ФСО | Значение  |
|------------|---------------|---|
|            |               | <p>д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543</p> <p>40) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164</p> <p>41) Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169</p> <p>42) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163</p> <p>43) Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524</p> <p>44) Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097</p> <p>45) Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092</p> <p>46) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094</p> <p>47) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525</p> <p>48) Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семенково, №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093</p> <p>49) Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семенково №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954</p> <p>50) Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786</p> <p>51) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715</p> <p>52) Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117</p> <p>53) Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812</p> <p>54) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО,</p> |

| Показатель | Ссылка на ФСО | Значение  |
|------------|---------------|---|
|            |               | <p><i>Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782</i></p> <p>55) <i>Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700</i></p> <p>56) <i>Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199</i></p> <p>57) <i>Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202.</i></p> <p>58) <i>Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404</i></p> <p>59) <i>Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семенково, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220</i></p> <p>60) <i>Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семенково, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788</i></p> <p>61) <i>Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511</i></p> <p>62) <i>Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340</i></p> <p>63) <i>Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351</i></p> <p>64) <i>Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семенково, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579</i></p> <p>65) <i>Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494</i></p> <p>66) <i>Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109</i></p> <p>67) <i>Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:568</i></p> <p>68) <i>Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Один-</i></p> |



| Показатель   | Ссылка на ФСО | Значение   |
|--|---------------|--|
|  |               | <p>цовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533</p> <p>69) Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731</p> <p>70) Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235</p> <p>71) Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268</p> <p>72) Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419</p> <p>73) Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725</p> <p>74) Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525</p> <p>75) Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338</p> <p>76) Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339</p> <p>77) Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108</p> <p>78) Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398</p> <p>79) Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104</p> <p>80) Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер 50:20:0041132:618</p> <p>81) Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, мкр. Радуга, квартал №1, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096</p> |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие харак- | ФСО-7, п.8    | <p>Характеристики оцениваемого имущества, входящего в состав объектов оценки, содержатся в следующих документах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Подписанный КУ Червонцевым Р.А. акт инвентаризации №1 от 05.06.2019</li> <li>– Решение арбитражного суда Московской области от</li> </ul>  |

| Показатель | Ссылка на ФСО | Значение   |
|------------|---------------|--|
| теристики  |               | <p>07.03.2019 по делу № А41-16160/18.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5170/2019-98549 от 13.08.2019</li> <li>– Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 14.11.2016 (кадастровый номер 50:20:0000000:301195)</li> <li>– Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 14.11.2016 (кадастровый номер 50:20:0000000:301196)</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №731812 от 30.09.2008 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН №451142 от 29.02.2012 года</li> <li>– Договор купли-продажи земельного участка от 05.08.2011 №25</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306336 от 02.10.2014 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306335 от 02.10.2014 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306334 от 02.10.2014 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НВН №728508 от 14.07.2008 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НВН №728511 от 14.07.2008 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НВН №573352 от 08.05.2008 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АЕН №609631 от 18.10.2013 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АЕН №793554 от 18.10.2013 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №254984 от 18.08.2011 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №451126 от 29.02.2012 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №254926 от 17.08.2011 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №449865 от 26.03.2012 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №111848 от 05.12.2011 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №111847 от 05.12.2011 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №713657 от 03.03.2011 года</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №713658 от 03.03.2011 года</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.11.2010 №RU50511302-281</li> <li>– Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 18.11.2010 №793</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия</li> </ul> |

| Показатель | Ссылка на ФСО | Значение  |
|------------|---------------|---|
|            |               | <p>50- АБН №117534 от 18.06.2011 года</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.02.2011 №RU50511302-45</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 28.02.2011 №108</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АБН №122152 от 14.06.2011 года</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.11.2010 №RU50511302-294</li> <li>– Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 25.11.2010 №821</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АБН №713659 от 03.03.2011 года</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.11.2010 №RU50511302-295</li> <li>– Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 25.11.2010 №822</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АБН №717691 от 05.03.2011 года</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.11.2010 №RU50511302-296</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 25.11.2010 №823</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АДН №122917 от 02.11.2012 года</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.08.2012 №RU50511302-54</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 27.08.2012 №412</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АБН №246370 от 14.09.2011 года</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №RU50511302-12</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №27</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АБН №713660 от 03.03.2011 года</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.11.2010 №RU50511302-272</li> <li>– Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 15.11.2010 №770</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НВН №573351 от 08.05.2008 года</li> <li>– Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 17.12.2007г.</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АБН №015396 от 30.05.2011 года</li> <li>– Постановление от 28.12.2010 №917, выдавший орган: Глава сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области</li> </ul> |

| Показатель | Ссылка на ФСО | Значение  |
|------------|---------------|---|
|            |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 28.12.2010 №RU50511302-344</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №015395 от 30.05.2011 года</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2010 №RU50511302-339</li> <li>– Постановление от 24.12.2010 №903, выдавший орган: Глава сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №260140 от 20.10.2011 года</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №28</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №RU50511302-13</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №254987 от 18.08.2011 года</li> <li>– Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №893</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-331</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №015441 от 02.06.2011 года</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-332</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №894</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №252422 от 28.10.2011 года</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 10.05.2011 №202</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.05.2011 №RU50511302-70</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №109050 от 20.12.2011 года</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 04.07.2011 №307</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.05.2011 №RU50511302-91</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №254986 от 18.08.2011 года</li> <li>– Постановление Администрации Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №898</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-336</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №254985 от 18.08.2011 года</li> <li>– Постановление Администрации Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №26</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011</li> </ul> |

| Показатель | Ссылка на ФСО | Значение  |
|------------|---------------|---|
|            |               | <p>№RU50511302-11</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №122469 от 17.06.2010 года</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №895</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-333</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №110001 от 13.01.2012 года</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.06.2011 №284</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.06.2011 №RU50511302-81</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №260338 от 26.10.2011 года</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-335</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №897</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №260340 от 26.10.2011 года</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №RU50511302-10</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №25</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №254928 от 17.08.2011 года</li> <li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-334</li> <li>– Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №896</li> <li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №254928 от 17.08.2011 года</li> <li>– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.09.2017 (кадастровый номер: 50:20:0000000:303345)</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети канализации от 07.02.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт здания трансформаторная подстанция от 31.08.2012</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения газопровод от 16.12.2010</li> <li>– Кадастровый паспорт здания очистные сооружения от 17.12.2010</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/07-2-6296 от 16.10.2007</li> <li>– Кадастровый паспорт здания водозаборный узел с насосной станцией от 16.12.2010</li> <li>– Кадастровый паспорт здания БКТП 313193 от 27.12.2010</li> <li>– Технический паспорт здания БКТП 313193 от 25.05.2010</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка МО-14/3 В-1226066 от 06.08.2014</li> </ul> |

| Показатель | Ссылка на ФСО | Значение  |
|------------|---------------|---|
|            |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/08-2-6237 от 10.09.2008</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/08-2-62100 от 10.09.2008</li> <li>– Технический паспорт здания БКТП 313199 от 25.05.2010</li> <li>– Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6320 от 16.10.2007</li> <li>– Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6349 от 16.10.2007</li> <li>– Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6365 от 16.10.2007</li> <li>– Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6377 от 16.10.2007</li> <li>– Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6380 от 16.10.2007</li> <li>– Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6381 от 16.10.2007</li> <li>– Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6382 от 16.10.2007</li> <li>– Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6383 от 16.10.2007</li> <li>– Технический паспорт ливневая канализация №5026806 от 01.10.2008</li> <li>– Технический паспорт хозяйственно-бытовая канализация №5026808 от 01.10.2008</li> <li>– Технический паспорт сеть электроснабжения 0,4 кВ №5026804 от 01.10.2008</li> <li>– Технический паспорт газопровод среднего и низкого давления №4361398 от 07.03.2008</li> <li>– Технический паспорт газопровод высокого давления №4361397 от 07.03.2008</li> <li>– Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 17.12.2007</li> <li>– Кадастровый паспорт здания блок илового резервуара и КНС от 07.02.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения водоснабжение №5570533 от 11.02.2009</li> <li>– Технический паспорт водоснабжение №5201083 от 05.11.2008</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения электроснабжение №55705320 от 11.02.2009</li> <li>– Технический паспорт электроснабжения №5201079 от 05.11.2008</li> <li>– Технический паспорт внутриплощадочный водопровод №5026807 от 01.10.2008</li> <li>– Технический паспорт водоснабжение №5201076 от 05.11.2008</li> <li>– Технический паспорт ливневая канализация №5201078 от 05.11.2008</li> <li>– Технический паспорт электроснабжения №5201077 от 05.11.2008</li> <li>– Технический паспорт хозяйственно-бытовая канализация №5201075 от 05.11.2008</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети линейной канализации от 24.05.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт здания БКТП 313199 от 27.12.2010</li> <li>– Технический паспорт здания БКТП 313199 от 25.05.2010</li> </ul> |

| Показатель | Ссылка на ФСО | Значение  |
|------------|---------------|---|
|            |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №20.2/08-2-4097 от 01.06.2008</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения высоковольтная кабельная линия от 21.02.2011</li> <li>– Технический паспорт хозяйственно-бытовая канализация №2084321 от 20.02.2006</li> <li>– Технический паспорт высоковольтный кабель №2084318 от 20.02.2006</li> <li>– Технический паспорт низковольтный кабель №2084319 от 20.02.2006</li> <li>– Технический паспорт здания трансформаторная подстанция, литера М №2084330 от 20.02.2006</li> <li>– Технический паспорт водопровод №2084324 от 20.02.2006</li> <li>– Технический паспорт внутрипоселковая дорога №2479404 от 10.04.2006</li> <li>– Технический паспорт газопровод высокого давления №2479406 от 10.04.2006</li> <li>– Технический паспорт газопровод низкого давления №2479405 от 10.04.2006</li> <li>– Технический паспорт ливневая канализация №2084320 от 20.02.2006</li> <li>– Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть хозяйственно-бытовой канализации №3204681 от 21.12.2006</li> <li>– Технический паспорт хозяйственно бытовая канализация лит.Е №3204777 от 18.12.2006</li> <li>– Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть ливневой канализации №3204682 от 21.12.2006</li> <li>– Технический паспорт ливневой канализации лит.И №3204778 от 18.12.2006</li> <li>– Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на низковольтное кабельное линия №3265007 от 21.12.2006</li> <li>– Технический паспорт на низковольтное кабельное линия лит.К №3204789 от 18.12.2006</li> <li>– Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть хозяйственно-бытовой канализации №3265004 от 21.12.2006</li> <li>– Технический паспорт хозяйственно-бытовая канализация лит.Е №3204787 от 18.12.2006</li> <li>– Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на низковольтное кабельное линия №3204679 от 21.12.2006</li> <li>– Технический паспорт на низковольтное кабельное линия лит.И №3204784 от 18.12.2006</li> <li>– Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть ливневой канализации №3265008 от 21.12.2006</li> <li>– Технический паспорт ливневой канализации лит.И №3204788 от 18.12.2006</li> <li>– Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть водопровода №3204680 от 21.12.2006</li> <li>– Технический паспорт сеть водопровода лит.Ж №3204776 от 18.12.2006</li> <li>– Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на теплосеть №3204683 от 21.12.2006</li> <li>– Технический паспорт теплосеть лит.К №3204779 от 18.12.2006</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения от 09.03.2010</li> <li>– Технический паспорт газопровод низкого давления от</li> </ul> |



| Показатель | Ссылка на ФСО | Значение  |
|------------|---------------|---|
|            |               | <p>03.04.2010</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть водопровода №3265009 от 21.12.2006</li> <li>– Технический паспорт сеть водопровода лит.Ж №3204786 от 18.12.2006</li> <li>– Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть хозяйственно-бытовой канализации №3265030 от 21.12.2006</li> <li>– Технический паспорт хозяйственно-бытовой канализации лит.Е №3204783 от 18.12.2006</li> <li>– Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на пизковольтно кабельную линия №3204684 от 21.12.2006</li> <li>– Технический паспорт низковольтно кабельная линия лит. Л №3204780 от 18.12.2006</li> <li>– Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть водопровода №3265002 от 21.12.2006</li> <li>– Технический паспорт сеть водопровода лит. Ж</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №МО-12/ЗВ-267253 от 24.04.2012</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети водопровода от 07.02.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети канализации от 07.02.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт здания КПП от 06.05.2011</li> <li>– Технический паспорт здания КПП №6667967 от 07.09.2009</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения общепоселковая кабельная канализация от 07.02.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети электроснабжения от 21.20.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети водопровода от 07.02.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт здания №МО-13/3 В-11-72-827 от 23.09.2013</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения газопровод низкого давления №МО-13/ЗВ-12-12-503 от 02.10.2013</li> <li>– Технический паспорт сооружения газопровод низкого давления от 25.04.2013</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые внутренние автодороги от 21.02.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети наружного освещения от 13.12.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №МО-12/3 В-23-230 от 19.01.2012</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения от 21.02.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети электроснабжения от 07.02.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения общепоселковая кабельная канализация от 13.07.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №МО14/ЗВ-1226166 от 06.08.2014</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №МО-11/ЗВ/1-139590 от 19.04.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №МО-11/ЗВ/1-139592 от 19.04.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №МО-11/ЗВ/1-337294 от 12.07.2011</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №МО-10/ЗВ/1-</li> </ul> |



| Показатель  | Ссылка на ФСО             | Значение  |
|---|---------------------------|---|
|   |                           | <p>23924 от 14.10.2010</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №МО-12/ЗВ-476884 от 09.07.2012</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения кабельной линии наружного освещения от 07.02.2011</li> <li>– Технический паспорт сооружения линия наружного освещения дороги от 10.09.2010</li> <li>– Кадастровый паспорт сооружения кабельной линии 10 Кв от 07.02.2010</li> <li>– Технический паспорт сооружения кабельной линии 10 Кв от 10.09.2010</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №МО-14/ЗВ-1226180 от 06.08.2014</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/08-2-6209 от 10.09.2008</li> <li>– Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/08-2-6210 от 10.09.2008</li> <li>– Кадастровая выписка о земельного участка №20.3/08-9-34072 от 19.11.2008</li> <li>– Технический паспорт здания блок илового резервуара КНС 06.11.2010</li> <li>– Технический паспорт здания водозаборный узел 06.09.2010</li> <li>– Технический паспорт сооружения газопровод высокого давления 23.04.2013</li> <li>– Технический паспорт слаботочная канализация от 01.10.2008</li> <li>– Технический паспорт здания очистные сооружения от 06.10.2010</li> <li>– Технический паспорт здания трансформаторная подстанция от 01.08.2012</li> <li>– Технический паспорт сооружения общепоселковые внутренние автодороги от 03.12.2010</li> <li>– Технический паспорт сооружения высоковольтная кабельная линия от 03.12.2010</li> <li>– Технический паспорт сооружения общепоселковая сеть электроснабжения от 17.12.2010</li> <li>– Технический паспорт на сооружения общепоселковой кабельной канализации от 03.12.2010</li> <li>– Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети ливневой канализации от 15.02.2011</li> <li>– Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети водопровода от 03.12.2010</li> <li>– Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети водопровода от 16.12.2010</li> <li>– Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети канализации от 03.12.2010</li> <li>– Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети канализации от 03.12.2010</li> <li>– Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети наружного освещения от 24.05.2011</li> <li>– Технический паспорт здания гараж на 7 блоков с помещением охраны от 29.08.2008</li> </ul> |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта | ФСО-1, п.21<br>ФСО-7, п.8 | <p>Вид права - Собственность</p> <p>Правообладатель – Общество с ограниченной ответственностью «Радуга-1»</p> <p>ОГРН: 1047796479884, Дата присвоения ОГРН: 02.07.2004,</p>   |

| Показатель  | Ссылка на ФСО              | Значение  |
|---|----------------------------|---|
| оценки  |                            | ИНН: 7708529267, КПП: 503201001, конкурсный управляющий: Червонцев Роман Александрович<br>Местонахождение: 143081, Московская область, район Одинцовский, деревня Лапино, микрорайон Радуга, строение 1, помещение 80<br><br>Обременения и ограничения – не учитывались   |
| Цель оценки   | ФСО-1, п.21                | Определение рыночной стоимости объекта оценки   |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения                            | ФСО-1, п.21                | Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для судебного делопроизводства.<br>Ограничение: Отчет может использоваться только по указанному назначению.  |
| Срок экспозиции объекта оценки  | ФСО-12, п. 7               | 180 суток (6 месяцев)   |
| Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) | ФСО-12, п. 7               | Прямая продажа  |
| Вид стоимости   | ФСО-1, п.21, ФСО-1, п.26   | Рыночная стоимость.<br>От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.  |
| Иные расчетные величины   | ФСО-7, п.9                 | Не требуются  |
| Срок проведения оценки  | -                          | 15 (Пятнадцать) рабочих дней  |
| Дата оценки   | ФСО-1, п.21                | 23.09.2019 г.   |
| Проведение осмотра  | ФСО-7, п.5                 | 23.09.2019 г.   |
| Допущения, на которых должна основываться оценка  | ФСО-1, п.21<br>ФСО-1, п.24 | Список допущений, на которых должна основываться оценка, представлен ниже. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки |

Таблица 2

| Показатель   | Ссылка на ФСО               | Значение   |
|--|-----------------------------|--|
| Объект оценки  | ФСО-1, п.21<br>ФСО-10, п. 6 | Объектами оценки являются <sup>7</sup> :<br><b>1) Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4;</b><br><b>2) Машины и оборудование Рабочие место № 3, год 2008, инвентарный номер 5/5.</b><br><b>3) Общепоселковые сети Оборудование Блок илового резервуара (С-1).</b><br><b>4) Общепоселковые сети Газификация и установка котельни.</b><br><b>5) Общепоселковые сети Оборудование Очистные сооружения (С-1).</b><br><b>6) Общепоселковая Оборудование Водозаборный узел (С-2).</b> |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики |                             | Характеристики оцениваемого имущества, входящего в состав объектов оценки, содержатся в следующих документах:<br>– Подписанный КУ Червонцевым Р.А. акт инвентаризации №1 От 05.06.2019<br>– Решение Арбитражного суда Московской области от 07.03.2019 по делу № А41-16160/18.<br>– Товарная накладная № 56 От 19.06.2008  |

<sup>7</sup> Полный перечень и описание движимого имущества представлены в разделе 7.1 Отчета об оценке.

| Показатель   | Ссылка на ФСО            | Значение  |
|--|--------------------------|---|
|  |                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Товарная накладная №1122 От 18.08.2008</li> <li>– Ответ на запрос б/н от 18.01.2019г.</li> <li>– Ответ на запрос №16 от 02.09.2019г.</li> <li>– Ответ на запрос №17 от 02.09.2019г.</li> <li>– Копия руководство по инсталляции, эксплуатации и уходу за котлами</li> <li>– Технический паспорт на артезианские трубы из композиционного материала ЗАО «САФИТ»</li> <li>– Паспорт на изделие металлическая емкость №2 объемом 150 м<sup>3</sup></li> <li>– Акт на сварочные работы металлической емкости объемом 150 м<sup>3</sup> от 10.08.2007г. ООО «СК Рельеф».</li> <li>– Акт №5/К-2 на покраску металлической емкости №2 грунтом ХВ-02-78 от 02.10.2007г.</li> </ul> |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | ФСО-1, п.21              | <p>Вид права - Собственность</p> <p>Правообладатель – Общество с ограниченной ответственностью «Радуга-1»<br/> ОГРН: 1047796479884, Дата присвоения ОГРН: 02.07.2004, ИНН: 7708529267, КПП: 503201001, конкурсный управляющий: Червонцев Роман Александрович<br/> Местонахождение: 143081, Московская область, район Одинцовский, деревня Лапино, микрорайон Радуга, строение 1, помещение 80</p> <p>Обременения и ограничения – не учитывались</p>   |
| Цель оценки  | ФСО-1, п.21              | Определение рыночной стоимости объекта оценки   |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения   | ФСО-1, п.21              | <p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для принятия управленческих решений в процедуре конкурсного производства.</p> <p>Ограничение: Отчет может использоваться только по указанному назначению.</p>   |
| Вид стоимости  | ФСО-1, п.21, ФСО-1, п.26 | <p>Рыночная стоимость.</p> <p>От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.</p>   |
| Иные расчетные величины  | ФСО-7, п.9               | Не требуются  |
| Срок проведения оценки   | -                        | 15 (Пятнадцать) рабочих дней  |
| Дата оценки  | ФСО-1, п.21              | 23.09.2019 г.   |
| Проведение осмотра   | ФСО-10, п.8              | 23.09.2019 г.   |
| Допущения, на которых должна основываться оценка   | ФСО-1, п.21              | Список допущений, на которых должна основываться оценка, представлен ниже. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки   |

**Допущения, на которых должна основываться оценка:**

1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки.
2. Копии документов и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие характеристики объектов оценки.
3. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.

4. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, строительную-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объектов оценки.

5. Объекты оценки рассматриваются с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме (за исключением официального вызова суда).

7. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

### 2.1 Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

### 2.2 Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.
- Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015г.

### 2.3 Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 «Основополагающий (базовый) стандарт», утвержденный Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 4 от 17.09.2007 г.
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 26 от 24.09.2015 г.
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 26 от 24.09.2015 г.
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 98 от 28.12.2016 г.
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 26 от 24.09.2015 г.
- Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 44 от 17.12.2015 г.
- Стандарт 1 «Общие положения», утвержден Решением Совета НП «СВОД» от 25.01.2013г. (Протокол № 3/2013), изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД» Протокол №12/2019 от «11» марта 2019 года).
- Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года), изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации (Протокол №12/2019 от «11» марта 2019 года).
- Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года), изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации (Протокол №12/2019 от «11» марта 2019 года).
- Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержден Решением Совета Партнерства (Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года), изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации (Протокол №12/2019 от «11» марта 2019 года).

- Стандарт 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержден Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 года), изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации (Протокол №12/2019 от «11» марта 2019 года).

## 2.4 Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки

В соответствии с Заданием на оценку целью оценки является определение следующих видов стоимости объекта оценки:

- Рыночная

Определения видов стоимости представлены в разделе 2.5 отчета.

Для определения необходимых видов стоимости объекта оценки были использованы Стандарты оценки, указанные в разделах 2.2 и 2.3 отчета. Обоснование использования стандартов представлено в разделе 2.1 отчета.

## 2.5 Общие понятия и определения

*В ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» установлены следующие Общие понятия оценки (разд.2 п.3-10):*

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

**Подход к оценке** – это 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.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

*Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 3).*

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

#### **3.1 Допущения, на которых должна основываться оценка, установлены в Задании на оценку**

*При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.*

#### **3.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:**

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого имущества. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого имущества (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, и в свободном доступе сети интернет, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

7. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме (за исключением официального вызова суда).

8. Согласно п. 7 ФСО №7, в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологических загрязнений, оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

9. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки.

10. Копии документов и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие характеристики объектов оценки.

11. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объектов оценки.

12. Объекты оценки рассматриваются с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

13. Описание объектов оценки проводится на основании предоставленной документации и данных Заказчика, отражающих характеристики рассматриваемого объекта недвижимости на дату оценки, а также со слов Заказчика. Оценщик не несет ответственности за точность предоставленных данных. В случае выявления несоответствий возможно изменение стоимости.

14. Идентификация объектов движимого имущества произведена на основании фотографий, предоставленных технических и эксплуатационных паспортов оборудования, а также со слов Заказчика. Рыночная стоимость движимого имущества действительна только на указанные количество позиций и наименования движимого имущества в разделе 7.1 Отчета об оценке (Таблицы 25-28).

15. Согласно данным, предоставленным Заказчиком (Ответ на запрос №16 от 02.09.2019г. и №17 от 02.09.2019г.), в зданиях блока илового резервуара, очистных сооружений, водозаборного узла имеется неотъемлемое оборудование, которое монтировалось по месту. Из режима эксплуатации зданий следует, что установленное в них оборудование является составной частью зданий, отдельная эксплуатация данного оборудования не предусматривается. Демонтаж и самостоятельное использование данного оборудования невозможно, поскольку оно возводилось по месту, и контуры здания учитывают произведенные монтажные работы с установкой оборудования. Таким образом, стоимость вышеназванных зданий определена с учетом стоимости неотъемлемого оборудования. Перечень оборудования указан в разделе 7.1 Отчета об оценке.

### **3.3. Ограничения и пределы применения полученного результата**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

2. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут отчуждены по указанной стоимости.

5. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

### **3.4. Указание на непредоставление информации существенным образом повлиявшей на достоверность оценки объекта оценки**

Отсутствует.

### **3.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика, проводившего оценку**

- Оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика оценки, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:
  - в отношении объекта оценки Оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора
  - Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо (Исполнитель) не вправе заключать договор на проведение оценки с Заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом Заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.



**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Таблица 3

| Показатель  | Значение  |
|---|---|
| <b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ</b>  |   |
| Краткое наименование ОПФ<br>Полное наименование   | Общество с ограниченной ответственностью «Радуга-1»<br>Конкурсный управляющий: Червонцев Роман Александрович  |
| Местонахождение Заказчика   | 143081, Московская область, район Одинцовский, деревня Лапино, микрорайон Радуга, строение 1, помещение 80  |
| Реквизиты Заказчика   | ОГРН: 1047796479884, Дата присвоения ОГРН: 02.07.2004, ИНН: 7708529267, КПП: 503201001  |
| <b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ</b>   |   |
| <b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>  | <b>Романова Дарья Павловна</b>  |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  | Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциации СРО «НКСО»), регистрационный №02313 от 04.12.2014 г.  |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом ГОУ ВПО «Самарский государственный архитектурно-строительный университет» № ВСГ 5294714 от 24.06.2010 г.<br>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 587311 от 05.07.2012г. выдан Самарским государственным экономическим университетом<br>Удостоверение о повышении квалификации 093-ФДО, выданный ЧОУ ВО «Международный институт рынка» от 04.04.2015г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика   | Полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/1629272531 от 01.11.2019 г. Страховая сумма 50 000 000 руб. Период страхования с 10.11.2019 по 09.11.2020 гг.   |
| Сведения о квалификационном аттестате   | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 001033-1 от 30.11.2017 г.  |
| Стаж работы в оценочной деятельности  | с 2011 года   |
| Трудовой договор  | Трудовой договор №6 от 02.09.2019 г.  |
| Контактные данные, а также сведения о местонахождении оценщика  | 8 (800) 500-01-41, romanovadp@gu-consult.ru<br>109544, Москва, ул. Новорогожская, дом 30, этаж 1, офис 1  |
| <b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>  | <b>Крысин Юрий Михайлович</b>   |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  | Член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциации СРОО «СВОД»), регистрационный №859 от 05.12.2016 г.  |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Самарский государственный экономический университет» рег. № 2135 от 4 июля 2014 года   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика   | Полис ООО «Абсолют Страхование» № 015-073-003788/19 от «30» мая 2019 г. Страховая сумма 50 000 000 рублей. Период страхования с «31» мая 2019 г. по «30» мая 2020 г.  |
| Сведения о квалификационном аттестате   | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003172-2 от 09.02.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»   |
| Стаж работы в оценочной деятельности  | с 2014 года   |
| Трудовой договор  | Трудовой договор № 5 от 20.02.2019 г.   |
| Контактные данные, а также сведения о местонахождении оценщика  | 8 (800) 500-01-41, KrysinY@gu-consult.ru<br>109544, Москва, ул. Новорогожская, дом 30, этаж 1, офис 1   |

| Показатель  | Значение  |
|---|---|
| <b>СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>   |   |
| Организационно-правовая форма<br>ОКОПФ<br>ОКФС  | 1 23 00 Общество с ограниченной ответственностью<br>16 Частная собственность  |
| Полное наименование   | Общество с ограниченной ответственностью «Джи.Ю.Консалтинг»   |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)   | 1156313077381   |
| Дата присвоения ОГРН  | 24.11.2015г.  |
| Место нахождения  | 443080, г. Самара, ул. Революционная, д. 70, литер Е, офис 308  |
| Контактные телефоны исполнителя   | 8 (800) 500-01-41, info@gu-consult.ru<br>109544, г. Москва, ул. Новорогожская, д. 30, этаж 1, офис 1  |
| Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности | Полис № 922/1566637411 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» 10.07.2019г., выдан на период с 12.07.2019г. по 11.07.2020г. Страховая сумма 150 000 000 руб.   |
| Свидетельство о государственной регистрации   | Серия 63 № 006212008, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Красноглинскому району г. Самары 25.11.2015 г.  |
| Банковские реквизиты исполнителя  | ИНН 6316215300 / КПП 631601001<br>ПАО Сбербанк<br>р/с 40702810854400047267<br>к/с 30101810200000000607<br>БИК 043601607   |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации  | Член Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнения». Свидетельство о членстве №07 от 26.06.2013 г.   |
| Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор  | Стороны по договору подтверждают независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от «29» июля 1998 года (в ред. от 03.08.2018г) |

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 4

| Показатель                                   | Значение        |
|--|-----------------|
| Привлекаемое лицо                            | Не привлекались |
| Квалификация                                 | -               |
| Степень участия в оценке и подготовке отчета | -               |
| Обоснование необходимости привлечения        | -               |

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5

| Показатель  | Значение  |
|---|---|
| <p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</p> | <p>Объектом оценки являются объекты недвижимости в количестве 81 единицы, согласно следующему перечню:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:0543</i></li> <li>2) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687</i></li> <li>3) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689</i></li> <li>4) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697</i></li> <li>5) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, вблизи д. Семенково уч. 28, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:927</i></li> <li>6) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221</i></li> <li>7) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224</i></li> <li>8) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918</i></li> <li>9) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919</i></li> <li>10) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964</i></li> <li>11) <i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства</i></li> </ol> |

| Показатель | Значение  |
|------------|---|
|            | <p>ства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028</p> <p>12) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства гаражей, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205</p> <p>13) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:301196</p> <p>14) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303345</p> <p>15) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:1786</p> <p>16) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303946</p> <p>17) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:306532</p> <p>18) Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536</p> <p>19) Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семенково мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335</p> <p>20) Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семенково мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337</p> <p>21) Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семенково мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336</p> <p>22) Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 8 Капитановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573</p> <p>23) Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540</p> <p>24) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый но-</p> |

| Показатель | Значение  |
|------------|---|
|            | <p><i>мер 50:20:0041117:518</i></p> <p>25) <i>Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760</i></p> <p>26) <i>Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828</i></p> <p>27) <i>Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199</i></p> <p>28) <i>Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759</i></p> <p>29) <i>Сооружение: Внутрипоселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761</i></p> <p>30) <i>Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151</i></p> <p>31) <i>Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150</i></p> <p>32) <i>Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529</i></p> <p>33) <i>Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526</i></p> <p>34) <i>Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157</i></p> <p>35) <i>Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353</i></p> <p>36) <i>Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176</i></p> <p>37) <i>Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158</i></p> <p>38) <i>Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405</i></p> <p>39) <i>Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543</i></p> <p>40) <i>Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164</i></p> <p>41) <i>Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169</i></p> <p>42) <i>Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163</i></p> |



| Показатель | Значение  |
|------------|---|
|            | <p>43) Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524</p> <p>44) Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097</p> <p>45) Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092</p> <p>46) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094</p> <p>47) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525</p> <p>48) Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семенково, №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093</p> <p>49) Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семенково №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954</p> <p>50) Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786</p> <p>51) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715</p> <p>52) Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117</p> <p>53) Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812</p> <p>54) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782</p> <p>55) Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700</p> <p>56) Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199</p> <p>57) Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202.</p> <p>58) Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404</p> |

| Показатель | Значение   |
|------------|--|
|            | <p>59) Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семеново, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220</p> <p>60) Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семеново, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788</p> <p>61) Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1"), Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511</p> <p>62) Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340</p> <p>63) Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351</p> <p>64) Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семеново, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579</p> <p>65) Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494</p> <p>66) Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109</p> <p>67) Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 8, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:568</p> <p>68) Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533</p> <p>69) Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731</p> <p>70) Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235</p> <p>71) Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268</p> <p>72) Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419</p> <p>73) Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер</p> |



| Показатель  | Значение  |  |
|---|---|--|
|   | <p><b>50:20:0041110:725</b></p> <p>74) <i>Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525</i></p> <p>75) <i>Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338</i></p> <p>76) <i>Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339</i></p> <p>77) <i>Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108</i></p> <p>78) <i>Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398</i></p> <p>79) <i>Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104</i></p> <p>80) <i>Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер 50:20:0041132:618</i></p> <p>81) <i>Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, мкр. Радуга, квартал №1, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096</i></p> |  |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки  | <p>Договор № 2019.07-008 от 26.07.2019 г., «Заказчик» - Общество с ограниченной ответственностью «РАДУГА-1», «Исполнитель» - ООО «Джи.Ю.Консалтинг»</p>   |  |
| Цели проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки                                   | <p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для судебного делопроизводства.<br/>Ограничение: Отчет может использоваться только по указанному назначению.</p>  |  |
| Вид определяемой стоимости  | Рыночная стоимость  |  |
| Срок экспозиции объекта оценки  | 180 суток (6 месяцев)   |  |
| Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) | Информация не предоставлена   |  |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.                            | Объекты недвижимости №№1-17 – земельные участки   | <p>Затратный подход – не применялся<br/>Сравнительный подход – 207 769 473<br/>Доходный подход – не применялся</p> |
|   | Объект недвижимости №18 - Здание: административное здание КПП   | <p>Затратный подход – 33 780 651<br/>Сравнительный подход – 36 512 169<br/>Доходный подход – 33 586 771</p>        |
|   | Объекты недвижимости №№19-81– здания и сооружения   | <p>Затратный подход – 252 568 249<br/>Сравнительный подход – не применялся<br/>Доходный подход – не применялся</p> |
|   | Объекты движимого имущества   | <p>Затратный подход – 3 605 603<br/>Сравнительный подход – 22 620<br/>Доходный подход – не применялся</p>          |
| Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (округленно), руб.                                   | <p><b>498 592 500 руб.</b><br/><b>(Четыреста девяносто восемь миллионов пятьсот девяносто две тысячи пятьсот рублей),</b><br/>в том числе:</p>  |  |

| Показатель   | Значение  |  |
|--|---|--|
|  | Объекты недвижимости №№1-17 – земельные участки   | 207 769 500<br>(Двести семь миллионов семьсот шестьдесят девять тысяч пятьсот рублей)          |
|  | Объект недвижимости (№№18-22,58,59,64,78 – здания и нежилое помещение)  | 109 328 200<br>(Сто девять миллионов триста двадцать восемь тысяч двести рублей)               |
|  | Объекты недвижимости (№№23-57,60-63,65-77,79-81 - сооружения)   | 177 866 600<br>(Сто семьдесят семь миллионов восемьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот рублей) |
|  | Объекты движимого имущества   | 3 628 200<br>(Три миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч двести рублей)                       |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.</li> <li>2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.</li> <li>3. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Исполнителя.</li> </ol> |  |

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости в количестве 81 единицы, согласно следующему перечню:

- 1) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:0543*
- 2) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687*
- 3) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689*
- 4) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697*
- 5) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, вблизи д. Семенково уч. 28, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:927*
- 6) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221*
- 7) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224*
- 8) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918*
- 9) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919*
- 10) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964*
- 11) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028*
- 12) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства гаражей, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205*
- 13) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:301196*
- 14) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303345*
- 15) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:1786*

- 16) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:303946
- 17) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:306532
- 18) Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536
- 19) Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семеново мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335
- 20) Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семеново мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337
- 21) Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семеново мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336
- 22) Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 8 Кашитановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573
- 23) Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540
- 24) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518
- 25) Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760
- 26) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828
- 27) Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199
- 28) Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759
- 29) Сооружение: Внутрипоселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761
- 30) Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151
- 31) Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150
- 32) Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529
- 33) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526
- 34) Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157
- 35) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353
- 36) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176
- 37) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158
- 38) Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405
- 39) Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543
- 40) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164

- 41) Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169
- 42) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163
- 43) Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524
- 44) Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097
- 45) Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092
- 46) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094
- 47) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525
- 48) Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семенково, №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093
- 49) Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семенково №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954
- 50) Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786
- 51) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715
- 52) Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117
- 53) Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812
- 54) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782
- 55) Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700
- 56) Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199
- 57) Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202.
- 58) Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404
- 59) Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семенково, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220
- 60) Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семенково, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788
- 61) Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511
- 62) Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340
- 63) Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351
- 64) Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семенково, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579
- 65) Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494

- 66) *Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109*
- 67) *Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:568*
- 68) *Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533*
- 69) *Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731*
- 70) *Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235*
- 71) *Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268*
- 72) *Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419*
- 73) *Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725*
- 74) *Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525*
- 75) *Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338*
- 76) *Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339*
- 77) *Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108*
- 78) *Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398*
- 79) *Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104*
- 80) *Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер 50:20:0041132:618*
- 81) *Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, мкр. Радуга, квартал №1, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096*

Объекты движимого имущества:

- 1) *Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4*
- 2) *Машины и оборудование Рабочие место № 3, год 2008, инвентарный номер 5/5.*
- 3) *Общепоселковые сети Оборудование Блок илового резервуара (С-1).*
- 4) *Общепоселковые сети Газификация и установка котельни.*
- 5) *Общепоселковые сети Оборудование Очистные сооружения (С-1).*
- 6) *Общепоселковая Оборудование Водозаборный узел (С-2)*

***Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:***

Характеристики оцениваемого имущества, входящего в состав объектов оценки, содержатся в следующих документах:

- Подписанный КУ Червонцевым Р.А. акт инвентаризации №1 от 05.06.2019
- Решение арбитражного суда Московской области от 07.03.2019 по делу № А41-16160/18.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5170/2019-98549 от 13.08.2019
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 14.11.2016 (кадастровый номер 50:20:0000000:301195)
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 14.11.2016 (кадастровый номер 50:20:0000000:301196)
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №731812 от 30.09.2008 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН №451142 от 29.02.2012 года
- Договор купли-продажи земельного участка от 05.08.2011 №25
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306336 от 02.10.2014 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306335 от 02.10.2014 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306334 от 02.10.2014 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НВН №728508 от 14.07.2008 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НВН №728511 от 14.07.2008 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НВН №573352 от 08.05.2008 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АЕН №609631 от 18.10.2013 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АЕН №793554 от 18.10.2013 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №254984 от 18.08.2011 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №451126 от 29.02.2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №254926 от 17.08.2011 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №449865 от 26.03.2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №111848 от 05.12.2011 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №111847 от 05.12.2011 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №713657 от 03.03.2011 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №713658 от 03.03.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.11.2010 №РУ50511302-281
- Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 18.11.2010 №793
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №117534 от 18.06.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.02.2011 №РУ50511302-45
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 28.02.2011 №108
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №122152 от 14.06.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.11.2010 №РУ50511302-294
- Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 25.11.2010 №821
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №713659 от 03.03.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.11.2010 №РУ50511302-295
- Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 25.11.2010 №822
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №717691 от 05.03.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.11.2010 №РУ50511302-296
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 25.11.2010 №823
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АДН №122917 от 02.11.2012 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.08.2012 №РУ50511302-54
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 27.08.2012 №412
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №246370 от 14.09.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №РУ50511302-12
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №27
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №713660 от 03.03.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.11.2010 №РУ50511302-272



- Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 15.11.2010 №770
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- HBN №573351 от 08.05.2008 года
- Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 17.12.2007г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №015396 от 30.05.2011 года
- Постановление от 28.12.2010 №917, выдавший орган: Глава сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 28.12.2010 №RU50511302-344
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №015395 от 30.05.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2010 №RU50511302-339
- Постановление от 24.12.2010 №903, выдавший орган: Глава сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №260140 от 20.10.2011 года
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №28
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №RU50511302-13
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №254987 от 18.08.2011 года
- Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №893
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-331
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №015441 от 02.06.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-332
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №894
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №252422 от 28.10.2011 года
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 10.05.2011 №202
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.05.2011 №RU50511302-70
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №109050 от 20.12.2011 года
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 04.07.2011 №307
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.05.2011 №RU50511302-91
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №254986 от 18.08.2011 года
- Постановление Администрации Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №898
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-336
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №254985 от 18.08.2011 года
- Постановление Администрации Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №26
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №RU50511302-11
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №122469 от 17.06.2010 года
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №895
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-333
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №110001 от 13.01.2012 года
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.06.2011 №284
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.06.2011 №RU50511302-81
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №260338 от 26.10.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-335
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №897
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №260340 от 26.10.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №RU50511302-10
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №25
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №254928 от 17.08.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-334
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №896
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №254928 от 17.08.2011 года

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.09.2017 (кадастровый номер: 50:20:0000000:303345)
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети канализации от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт здания трансформаторная подстанция от 31.08.2012
- Кадастровый паспорт сооружения газопровод от 16.12.2010
- Кадастровый паспорт здания очистные сооружения от 17.12.2010
- Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/07-2-6296 от 16.10.2007
- Кадастровый паспорт здания водозаборный узел с насосной станцией от 16.12.2010
- Кадастровый паспорт здания БКТП 313193 от 27.12.2010
- Технический паспорт здания БКТП 313193 от 25.05.2010
- Кадастровый паспорт земельного участка МО-14/3 В-1226066 от 06.08.2014
- Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/08-2-6237 от 10.09.2008
- Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/08-2-62100 от 10.09.2008
- Технический паспорт здания БКТП 313199 от 25.05.2010
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6320 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6349 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6365 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6377 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6380 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6381 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6382 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6383 от 16.10.2007
- Технический паспорт ливневая канализация №5026806 от 01.10.2008
- Технический паспорт хозяйственно-бытовая канализация №5026808 от 01.10.2008
- Технический паспорт сеть электроснабжения 0,4 кВ №5026804 от 01.10.2008
- Технический паспорт газопровод среднего и низкого давления №4361398 от 07.03.2008
- Технический паспорт газопровод высокого давления №4361397 от 07.03.2008
- Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 17.12.2007
- Кадастровый паспорт здания блок илового резервуара и КНС от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт сооружения водоснабжение №5570533 от 11.02.2009
- Технический паспорт водоснабжение №5201083 от 05.11.2008
- Кадастровый паспорт сооружения электроснабжение №55705320 от 11.02.2009
- Технический паспорт электроснабжения №5201079 от 05.11.2008
- Технический паспорт внутриплощадочный водопровод №5026807 от 01.10.2008
- Технический паспорт водоснабжение №5201076 от 05.11.2008
- Технический паспорт ливневая канализация №5201078 от 05.11.2008
- Технический паспорт электроснабжения №5201077 от 05.11.2008
- Технический паспорт хозяйственно-бытовая канализация №5201075 от 05.11.2008
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети линейной канализации от 24.05.2011
- Кадастровый паспорт здания БКТП 313199 от 27.12.2010
- Технический паспорт здания БКТП 313199 от 25.05.2010
- Кадастровый паспорт земельного участка №20.2/08-2-4097 от 01.06.2008
- Кадастровый паспорт сооружения высоковольтная кабельная линия от 21.02.2011
- Технический паспорт хозяйственно-бытовая канализация №2084321 от 20.02.2006
- Технический паспорт высоковольтный кабель №2084318 от 20.02.2006
- Технический паспорт низковольтный кабель №2084319 от 20.02.2006
- Технический паспорт здания трансформаторная подстанция, литера М №2084330 от 20.02.2006
- Технический паспорт водопровод №2084324 от 20.02.2006
- Технический паспорт внутрипоселковая дорога №2479404 от 10.04.2006
- Технический паспорт газопровод высокого давления №2479406 от 10.04.2006
- Технический паспорт газопровод низкого давления №2479405 от 10.04.2006
- Технический паспорт ливневая канализация №2084320 от 20.02.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть хозяйственно-бытовой канализации №3204681 от 21.12.2006
- Технический паспорт хозяйственно бытовая канализация лит.Е №3204777 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть ливневой канализации №3204682 от 21.12.2006
- Технический паспорт ливневой канализации лит.И №3204778 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на низковольтное кабельное линия №3265007 от 21.12.2006
- Технический паспорт на низковольтное кабельное линия лит.К №3204789 18.12.2006

- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть хозяйственно-бытовой канализации №3265004 от 21.12.2006
- Технический паспорт хозяйственно-бытовая канализация лит.Е №3204787 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на низковольтное кабельное линия №3204679 от 21.12.2006
- Технический паспорт на низковольтное кабельное линия лит.И №3204784 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть ливневой канализации №3265008 от 21.12.2006
- Технический паспорт ливневой канализации лит.И №3204788 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть водопровода №3204680 от 21.12.2006
- Технический паспорт сеть водопровода лит.Ж №3204776 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на теплосеть №3204683 от 21.12.2006
- Технический паспорт теплосеть лит.К №3204779 от 18.12.2006
- Кадастровый паспорт сооружения от 09.03.2010
- Технический паспорт газопровод низкого давления от 03.04.2010
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть водопровода №3265009 от 21.12.2006
- Технический паспорт сеть водопровода лит.Ж №3204786 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть хозяйственно-бытовой канализации №3265030 от 21.12.2006
- Технический паспорт хозяйственно-бытовой канализации лит.Е №3204783 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на низковольтно кабельную линия №3204684 от 21.12.2006
- Технический паспорт низковольтно кабельная линия лит. Л №3204780 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть водопровода №3265002 от 21.12.2006
- Технический паспорт сеть водопровода лит. Ж
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-12/ЗВ-267253 от 24.04.2012
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети водопровода от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети канализации от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт здания КПП от 06.05.2011
- Технический паспорт здания КПП №6667967 от 07.09.2009
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковая кабельная канализация от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети электроснабжения от 21.20.2011
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети водопровода от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт здания №МО-13/3 В-11-72-827 от 23.09.2013
- Кадастровый паспорт сооружения газопровод низкого давления №МО-13/ЗВ-12-12-503 от 02.10.2013
- Технический паспорт сооружения газопровод низкого давления от 25.04.2013
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые внутренние автодороги от 21.02.2011
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети наружного освещения от 13.12.2011
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-12/3 В-23-230 от 19.01.2012
- Кадастровый паспорт сооружения от 21.02.2011
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети электроснабжения от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковая кабельная канализация от 13.07.2011
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО14/ЗВ-1226166 от 06.08.2014
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-11/ЗВ/1-139590 от 19.04.2011
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-11/ЗВ/1-139592 от 19.04.2011
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-11/ЗВ/1-337294 от 12.07.2011
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-10/ЗВ/1-23924 от 14.10.2010
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-12/ЗВ-476884 от 09.07.2012
- Кадастровый паспорт сооружения кабельной линии наружного освещения от 07.02.2011
- Технический паспорт сооружения линия наружного освещения дороги от 10.09.2010
- Кадастровый паспорт сооружения кабельной линии 10 Кв от 07.02.2010
- Технический паспорт сооружения кабельной линии 10 Кв от 10.09.2010
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-14/ЗВ-1226180 от 06.08.2014
- Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/08-2-6209 от 10.09.2008
- Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/08-2-6210 от 10.09.2008
- Кадастровая выписка о земельного участка №20.3/08-9-34072 от 19.11.2008
- Технический паспорт здания блок илового резервуара КНС 06.11.2010
- Технический паспорт здания водозаборный узел 06.09.2010
- Технический паспорт сооружения газопровод высокого давления 23.04.2013
- Технический паспорт слаботочная канализация от 01.10.2008
- Технический паспорт здания очистные сооружения от 06.10.2010
- Технический паспорт здания трансформаторная подстанция от 01.08.2012
- Технический паспорт сооружения общепоселковые внутренние автодороги от 03.12.2010

- Технический паспорт сооружения высоковольтная кабельная линия от 03.12.2010
- Технический паспорт сооружения общепоселковая сеть электроснабжения от 17.12.2010
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой кабельной канализации от 03.12.2010
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети ливневой канализации от 15.02.2011
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети водопровода от 03.12.2010
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети водопровода от 16.12.2010
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети канализации от 03.12.2010
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети канализации от 03.12.2010
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети наружного освещения от 24.05.2011
- Технический паспорт здания гараж на 7 блоков с помещением охраны от 29.08.2008
- Товарная накладная № 56 от 19.06.2008
- Товарная накладная №1122 от 18.08.2008
- Ответ на запрос б/н от 18.01.2019г.
- Ответ на запрос №16 от 02.09.2019г.
- Ответ на запрос №17 от 02.09.2019г.
- Копия руководство по инсталляции, эксплуатации и уходу за котлами
- Технический паспорт на артезианские трубы из композиционного материала ЗАО «САФИТ»
- Паспорт на изделие металлическая емкость №2 объемом 150 м3
- Акт на сварочные работы металлической емкости объемом 150 м3 от 10.08.2007г. ООО «СК Рельеф».
- Акт №5/К-2 на покраску металлической емкости №2 грунтом ХВ-02-78 от 02.10.2007г.

***Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:***

- Осмотр объектов оценки, проведенный Оценщиком 23.09.2019 г.
- Интернет-сервис «Карты.Яндекс» – <https://yandex.ru/maps/>
- Интернет-сервис «Публичная кадастровая карта» – <https://pkk5.rosreestr.ru/>
- Интернет-сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» - [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request).

***Осмотр объекта оценки:***

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра». Осмотр объекта оценки был проведен Оценщиком 23.09.2019 г. Фотоматериалы представлены в Приложении 1 к настоящему отчету.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки, представлены в Таблице 6. Информация о физических свойствах зданий, сооружений и земельных участков, их технических и эксплуатационных характеристиках представлена в Таблице 7.

## Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

| Характеристика                       | Значение  | Источник информации  |
|--------------------------------------|---|--|
| <b>Вид права</b>                     | Собственность   |  |
| <b>Правообладатель</b>               | Общество с ограниченной ответственностью «Радуга-1»<br>ОГРН: 1047796479884, Дата присвоения ОГРН: 02.07.2004, ИНН: 7708529267, КПП: 503201001, конкурсный управляющий: Червонцев Роман Александрович<br>Местонахождение: 143081, Московская область, район Одинцовский, деревня Лапино, микрорайон Радуга, строение 1, помещение 80   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Подписанный КУ Червонцевым Р.А. акт инвентаризации №1 от 05.06.2019</li> <li>• Решение арбитражного суда Московской области от 07.03.2019 по делу № А41-16160/18.</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5170/2019-98549 от 13.08.2019</li> </ul>  |
| <b>Правоподтверждающие документы</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Подписанный КУ Червонцевым Р.А. акт инвентаризации №1 от 05.06.2019</li> <li>• Решение арбитражного суда Московской области от 07.03.2019 по делу № А41-16160/18.</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5170/2019-98549 от 13.08.2019</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 14.11.2016 (кадастровый номер 50:20:0000000:301195)</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 14.11.2016 (кадастровый номер 50:20:0000000:301196)</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №731812 от 30.09.2008 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН №451142 от 29.02.2012 года</li> <li>• Договор купли-продажи земельного участка от 05.08.2011 №25</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306336 от 02.10.2014 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306335 от 02.10.2014 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306334 от 02.10.2014 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №728508 от 14.07.2008 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №728511 от 14.07.2008 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №728511 от 14.07.2008 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН №609631 от 18.10.2013 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН №793554 от 18.10.2013 года</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 14.11.2016 (кадастровый номер 50:20:0000000:301195)</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 14.11.2016 (кадастровый номер 50:20:0000000:301196)</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №731812 от 30.09.2008 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН №451142 от 29.02.2012 года</li> <li>• Договор купли-продажи земельного участка от 05.08.2011 №25</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306336 от 02.10.2014 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306335 от 02.10.2014 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306334 от 02.10.2014 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №728508 от 14.07.2008 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №728511 от 14.07.2008 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №573352 от 08.05.2008 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН №609631 от 18.10.2013 года</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕН №793554 от 18.10.2013 года</li> </ul> |



| Характеристика | Значение   | Источник информации  |
|----------------|--|--|
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.11.2010 №RU50511302-295</li> <li>• Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 25.11.2010 №822</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВН №717691 от 05.03.2011 года</li> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.11.2010 №RU50511302-296</li> <li>• Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 25.11.2010 №823</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АДН №122917 от 02.11.2012 года</li> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.08.2012 №RU50511302-54</li> <li>• Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 27.08.2012 №412</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВН №246370 от 14.09.2011 года</li> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №RU50511302-12</li> <li>• Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №27</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВН №713660 от 03.03.2011 года</li> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.11.2010 №RU50511302-272</li> <li>• Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 15.11.2010 №770</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №573351 от 08.05.2008 года</li> <li>• Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 17.12.2007г.</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВН №015396 от 30.05.2011 года</li> <li>• Постановление от 28.12.2010 №917, выдавший орган: Глава сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области</li> </ul> | <p>сти от 25.11.2010 №822</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВН №717691 от 05.03.2011 года</li> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.11.2010 №RU50511302-296</li> <li>• Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 25.11.2010 №823</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АДН №122917 от 02.11.2012 года</li> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.08.2012 №RU50511302-54</li> <li>• Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 27.08.2012 №412</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВН №246370 от 14.09.2011 года</li> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №RU50511302-12</li> <li>• Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №27</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВН №713660 от 03.03.2011 года</li> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.11.2010 №RU50511302-272</li> <li>• Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 15.11.2010 №770</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №573351 от 08.05.2008 года</li> <li>• Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 17.12.2007г.</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВН №015396 от 30.05.2011 года</li> <li>• Постановление от 28.12.2010 №917, выдавший орган: Глава сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области</li> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 28.12.2010 №RU50511302-344</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВН №015395 от 30.05.2011 года</li> </ul> |






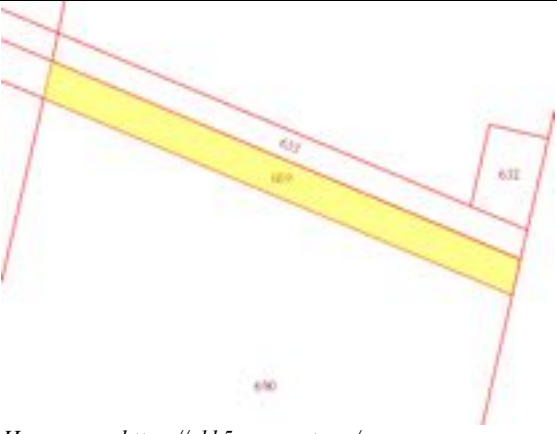


| Характеристика                        | Значение   | Источник информации  |
|---------------------------------------|--|--|
|                                       | 21.01.2011 №25 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №254928 от 17.08.2011 года</li> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-334</li> <li>• Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №896</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №254928 от 17.08.2011 года</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.09.2017 (кадастровый номер: 50:20:0000000:303345)</li> </ul> | ABN №254928 от 17.08.2011 года <ul style="list-style-type: none"> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-334</li> <li>• Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №896</li> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №254928 от 17.08.2011 года</li> <li>• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.09.2017 (кадастровый номер: 50:20:0000000:303345)</li> <li>• Товарная накладная № 56 от 19.06.2008</li> <li>• Товарная накладная №1122 от 18.08.2008</li> <li>• Интернет-сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» - <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request">https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request</a></li> </ul> |
| <b>Правоустанавливающие документы</b> | Информация не предоставлена  |  |
| <b>Обременения и ограничения</b>      | В рамках настоящей оценки не учитывались   |  |
| <b>Балансовая стоимость</b>           | Информация не предоставлена  | -  |



Описание объектов оценки, входящих в состав объектов недвижимости в количестве 81 единицы (здания, сооружения, земельные участки), представлено в Таблицах 7-23, объектов движимого имущества – Таблицы 24-28.

Таблица 7

| <b>ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ №№1-17</b> |  |
|--|--|
| <b>Характеристика</b>  | <b>Описание</b>  |
| 1  |  |
| Наименование объекта оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:0543 |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041133:0543   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 1 634 910,48 руб.  |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов   |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                      | Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства  |
| Разрешенное использование (по документу)   | Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства  |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                                | Отсутствуют  |
| Площадь, кв.м.   | 1 323  |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>   |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения   |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот   |
| Текущее использование  | Земельный участок для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов индивидуального жилищного строительства  |
| Существенные особенности   | Не выявлены  |
| Характеристика   | Описание   |
| 2  |  |
| Наименование объекта оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687                                      |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+»   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041133:687  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 2 633 312,00 руб.  |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов   |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                      | -  |
| Разрешенное использование (по документу)   | Для индивидуального жилищного строительства  |

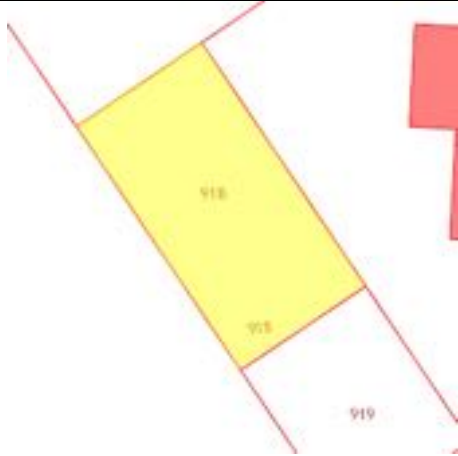

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ №№1-17 |  |
|---|--|
| Характеристика  | Описание   |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                         | Отсутствуют  |
| Площадь, кв.м.  | 352,00   |
| Форма участка   |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>  |
| Обеспеченность коммуникациями   | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения   |
| Рельеф участка  | Ровный, без резких перепадов высот   |
| Текущее использование   | Земельный участок вспомогательного назначения (дороги, проезды)  |
| Существенные особенности  | Не выявлены  |
| 3   |  |
| <b>Наименование объекта оценки</b>  | <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689</b> |
| Адрес объекта   | обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+»   |
| Кадастровый номер   | 50:20:0041133:689  |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 2 446 287,00 руб.  |
| Категория земель  | Земли населённых пунктов   |
| Разрешенное использование (по классификатору)                               | -  |
| Разрешенное использование (по документу)                                    | Для индивидуального жилищного строительства  |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                         | Отсутствуют  |
| Площадь, кв.м.  | 327,00   |
| Форма участка   |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>  |
| Обеспеченность коммуникациями   | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения   |
| Рельеф участка  | Ровный, без резких перепадов высот   |
| Текущее использование   | Земельный участок вспомогательного назначения (дороги, проезды)  |
| Существенные особенности  | Не выявлены  |

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ<br>№№1-17 |  |
|--|--|
| Характеристика   | Описание   |
| 4  |  |
| Наименование объекта оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697  |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+»   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041133:697  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 3 055 401,12 руб.  |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов   |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | -  |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | Для жилищного строительства  |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют  |
| Площадь, кв.м.   | 716,00   |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>   |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения   |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот   |
| Текущее использование  | Земельный участок для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов индивидуального жилищного строительства  |
| Существенные особенности   | Не выявлены  |
| 5  |  |
| Наименование объекта оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, вблизи д. Семенково уч. 28, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:927 |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч. 28, вблизи д. Семенково  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041133:927  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 3 055 401,12 руб.  |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов   |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства  |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства  |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют  |
| Площадь, кв.м.   | 162,00   |



| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ<br>№№1-17 |   |
|--|---|
| Характеристика   | Описание  |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>   |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения  |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот  |
| Текущее использование  | Земельный участок для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов индивидуального жилищного строительства   |
| Существенные особенности   | Не выявлены   |
| 6  |   |
| <b>Наименование объекта оценки</b>   | <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221</b> |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041115:221   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 170 692,80 руб.   |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов  |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | -   |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | Для жилищного строительства   |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют   |
| Площадь, кв.м.   | 40,00   |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>   |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения  |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот  |
| Текущее использование  | Земельный участок вспомогательного назначения (ввиду малой площади)   |
| Существенные особенности   | Не выявлены   |






| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ<br>№№1-17 |   |
|--|---|
| Характеристика   | Описание  |
| 7  |   |
| Наименование объекта оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224          |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041115:224   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 2 436 639,72 руб.   |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов  |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | -   |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | Для жилищного строительства   |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют   |
| Площадь, кв.м.   | 571,00  |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>  |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения  |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот  |
| Текущее использование  | Земельный участок вспомогательного назначения (дороги, проезды)   |
| Существенные особенности   | Не выявлены   |
| 8  |   |
| Наименование объекта оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918 |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041133:918   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 998 571,00 руб.   |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов  |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | -   |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | для индивидуального жилищного строительства   |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют   |
| Площадь, кв.м.   | 147,00  |


| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ<br>№№1-17 |   |
|--|---|
| Характеристика   | Описание  |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>   |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения  |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот  |
| Текущее использование  | Земельный участок для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов индивидуального жилищного строительства   |
| Существенные особенности   | Не выявлены   |
| 9  |   |
| <b>Наименование объекта оценки</b>   | <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919</b> |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041133:919   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 116 161,44 руб.   |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов  |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | -   |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства   |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют   |
| Площадь, кв.м.   | 94,00   |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>   |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения  |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот  |
| Текущее использование  | Земельный участок для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов индивидуального жилищного строительства   |
| Существенные особенности   | Не выявлены   |

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ<br>№№1-17 |   |
|--|---|
| Характеристика   | Описание  |
| 10   |   |
| Наименование объекта оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964 |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041133:964   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 998 571,00 руб.   |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов  |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | -   |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | Для индивидуального жилищного строительства   |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют   |
| Площадь, кв.м.   | 147,00  |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>  |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения  |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот  |
| Текущее использование  | Земельный участок для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов индивидуального жилищного строительства   |
| Существенные особенности   | Не выявлены   |
| 11   |   |
| Наименование объекта оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028                   |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+»  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041133:1028  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 20 019 077,60 руб.  |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов  |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | -   |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | Для индивидуального жилищного строительства   |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют   |
| Площадь, кв.м.   | 4 720,00  |

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ<br>№№1-17 |   |
|--|---|
| Характеристика   | Описание  |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>   |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения  |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот  |
| Текущее использование  | Земельный участок вспомогательного назначения (дороги, проезды)   |
| Существенные особенности   | Не выявлены   |
| 12   |   |
| <b>Наименование объекта оценки</b>   | <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства гаражей, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205</b> |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, уч.47   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041133:1205  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 1 894 663,10 руб.   |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов  |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | -   |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | строительство гаражей   |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют   |
| Площадь, кв.м.   | 1630,00   |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>   |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения  |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот  |
| Текущее использование  | Земельный участок вспомогательного назначения (дороги, проезды)   |
| Существенные особенности   | Не выявлены   |

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ<br>№№1-17 |   |
|--|---|
| Характеристика   | Описание  |
| 13   |   |
| Наименование объекта оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:301196 |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0000000:301196  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 21 730 807,00 руб.  |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов  |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | Для индивидуальной жилой застройки  |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | Для индивидуального жилищного строительства   |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют   |
| Площадь, кв.м.   | 3199,00   |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>  |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения  |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот  |
| Текущее использование  | Земельный участок вспомогательного назначения (дороги, проезды)   |
| Существенные особенности   | Не выявлены   |
| 14   |   |
| Наименование объекта оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303345 |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0000000:303345  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 18 198 447,00 руб.  |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов  |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | Для индивидуальной жилой застройки  |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | Для индивидуального жилищного строительства   |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют   |
| Площадь, кв.м.   | 2679,00   |

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ<br>№№1-17 |   |
|--|---|
| Характеристика   | Описание  |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>   |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения  |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот  |
| Текущее использование  | Земельный участок вспомогательного назначения (дороги, проезды)   |
| Существенные особенности   | Не выявлены   |
| 15   |   |
| <b>Наименование объекта оценки</b>   | <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:1786</b> |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041133:1786  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 1 317 372,84 руб.   |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов  |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | -   |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | для индивидуального жилищного строительства   |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют   |
| Площадь, кв.м.   | 833,00  |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>   |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения  |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот  |
| Текущее использование  | Земельный участок вспомогательного назначения (дороги, проезды)   |
| Существенные особенности   | Не выявлены   |

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ<br>№№1-17 |  |
|--|--|
| Характеристика   | Описание   |
| 16   |  |
| Наименование объекта оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303946 |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0000000:303946   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 100 212 022,11 руб.  |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов   |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | -  |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | для индивидуального жилищного строительства  |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют  |
| Площадь, кв.м.   | 17561,00   |
| Форма участка  |  <p>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></p>   |
| Обеспеченность коммуникациями  | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения   |
| Рельеф участка   | Ровный, без резких перепадов высот   |
| Текущее использование  | Земельный участок вспомогательного назначения (дороги, проезды)  |
| Существенные особенности   | Не выявлены  |
| 17   |  |
| Наименование объекта оценки  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:306532 |
| Адрес объекта  | обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0000000:306532   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 147 891 721,60 руб.  |
| Категория земель   | Земли населённых пунктов   |
| Разрешенное использование (по классификатору)                                  | -  |
| Разрешенное использование (по документу)                                       | для индивидуального жилищного строительства  |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях                            | Отсутствуют  |
| Площадь, кв.м.   | 27440,00   |




| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ №№1-17 |  |
|---|--|
| Характеристика  | Описание   |
| Форма участка   | <br><i>Источник: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></i> |
| Обеспеченность коммуникациями   | По границе участка проходят системы: электро-, водо- и газоснабжения   |
| Рельеф участка  | Ровный, без резких перепадов высот   |
| Текущее использование   | Земельный участок вспомогательного назначения (дороги, проезды)  |
| Существенные особенности  | Не выявлены  |

Таблица 8

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗДАНИЯ №№18-22            |  |
|--|--|
| Характеристика   | Описание   |
|  | 18   |
| Наименование объекта оценки  | Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536 |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.54 корп.5   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041119:536  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 17 939 651,87 руб.   |
| Наименование   | Административное здание  |
| Назначение   | Нежилое здание   |
| Текущее использование  | Нежилое здание используется в качестве административного здания для персонала и контрольно-пропускного пункта  |
| Год постройки  | Литер Б - 2006<br>Литера Б1 - 2009<br>Литера Б2 - 2010   |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра)     | фундамент – железобетонный<br>стены - кирпичные<br>перекрытия – железобетонные<br>крыши – металлическая  |
| Санитарно- и электротехнические коммуникации (по данным визуального осмотра) | отопление<br>водопровод<br>канализация<br>электроснабжение   |
| Группа капитальности   | II   |
| Этажность  | 3  |
| Площадь здания / сооружения, кв.м  | 752,10   |
| Площадь застроенная, кв.м  | 243,30   |
| Строительный объем, куб.м  | 2772,00  |
| Высота помещений по внутреннему обмеру, м                                    | 2,50-3,60  |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>8</sup>                       | <b>Хорошее.</b> Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов   |
| Состояние внутренней отделки помещений <sup>9</sup>                          | Хорошее  |

<sup>8</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

| <b>ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗДАНИЯ №№18-22</b>     |  |
|--|--|
| <b>Характеристика</b>  | <b>Описание</b>  |
| Описание планировки объекта  | Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание административного назначения. Планировка - кабинетная   |
| Существенные особенности   | Не выявлено  |
| 19   |  |
| <b>Наименование объекта оценки</b>   | <b>Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семенково мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335</b>   |
| Адрес объекта  | Московская область, р-н Одинцовский, д Семенково, ул Сиреневая (8 мкр), строен 4   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0000000:22335  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 208 992,24   |
| Наименование   | Здание трансформаторной подстанции   |
| Назначение   | Нежилое здание   |
| Текущее использование  | Нежилое здание используется в качестве здания трансформаторной подстанции  |
| Год постройки  | 2010   |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра)     | фундамент – железобетонный<br>стены – ж/б монолит<br>перекрытия – железобетонные<br>крыши – металлическая  |
| Санитарно- и электротехнические коммуникации (по данным визуального осмотра) | электроснабжение   |
| Группа капитальности   | II   |
| Этажность  | 1  |
| Площадь здания / сооружения, кв.м  | 23,10  |
| Площадь застроенная, кв.м  | 34,60  |
| Строительный объем, куб.м  | 107,00   |
| Высота помещений по внутреннему обмеру, м                                    | 3,00   |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>10</sup>                      | <i>Хорошее.</i> Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов   |
| Состояние внутренней отделки помещений <sup>11</sup>                         | Характерное для помещений данного назначения   |
| Описание планировки объекта  | Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание вспомогательного назначения (трансформаторная подстанция)   |
| Существенные особенности   | Не выявлено  |
| 20   |  |
| <b>Наименование объекта оценки</b>   | <b>Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семенково мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337</b> |
| Адрес объекта  | Московская область, р-н Одинцовский, д Семенково, мкр 9, ул.Центральная, строен. 2   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0000000:22337  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 304 603,49   |
| Наименование   | Здание трансформаторной подстанции   |
| Назначение   | Нежилое здание   |
| Текущее использование  | Нежилое здание используется в качестве здания трансформаторной подстанции  |
| Год постройки  | 2010   |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра)     | фундамент – железобетонный<br>стены – ж/б монолит<br>перекрытия – железобетонные<br>крыши – металлическая  |
| Санитарно- и электротехнические коммуникации (по данным визуального осмотра) | электроснабжение   |
| Группа капитальности   | II   |
| Этажность  | 1  |

<sup>9</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

<sup>10</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

<sup>11</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

| <b>ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗДАНИЯ №№18-22</b>     |   |
|--|---|
| <b>Характеристика</b>  | <b>Описание</b>   |
| Площадь здания / сооружения, кв.м  | 23,10   |
| Площадь застроенная, кв.м  | 26,10   |
| Строительный объем, куб.м  | 81,00   |
| Высота помещений по внутреннему обмеру, м                                    | 3,00  |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>12</sup>                      | <i>Хорошее.</i> Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов  |
| Состояние внутренней отделки помещений <sup>13</sup>                         | Характерное для помещений данного назначения  |
| Описание планировки объекта  | Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание вспомогательного назначения (трансформаторная подстанция)  |
| Существенные особенности   | Не выявлено   |
| 21   |   |
| <b>Наименование объекта оценки</b>   | <b>Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семеново мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336</b> |
| Адрес объекта  | Московская область, р-н Одинцовский, д Семеново, мкр 9, ул.Центральная, строен. 1   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0000000:22336   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 266 092,15  |
| Наименование   | Здание трансформаторной подстанции  |
| Назначение   | Нежилое здание  |
| Текущее использование  | Нежилое здание используется в качестве здания трансформаторной подстанции   |
| Год постройки  | 2010  |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра)     | фундамент – железобетонный<br>стены – ж/б монолит<br>перекрытия – железобетонные<br>крыши – металлическая   |
| Санитарно- и электротехнические коммуникации (по данным визуального осмотра) | электроснабжение  |
| Группа капитальности   | II  |
| Этажность  | 1   |
| Площадь здания / сооружения, кв.м  | 23,10   |
| Площадь застроенная, кв.м  | 26,10   |
| Строительный объем, куб.м  | 81,00   |
| Высота помещений по внутреннему обмеру, м                                    | 3,00  |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>14</sup>                      | <i>Хорошее.</i> Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов  |
| Состояние внутренней отделки помещений <sup>15</sup>                         | Характерное для помещений данного назначения  |
| Описание планировки объекта  | Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание вспомогательного назначения (трансформаторная подстанция)  |
| Существенные особенности   | Не выявлено   |
| 22   |   |
| <b>Наименование объекта оценки</b>   | <b>Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 8 Каштановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573</b>               |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский р-н, д.Семеново, мкр-н 8, ул.Каштановая, строен.25  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0000000:293573  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 306 109,64  |
| Наименование   | Здание трансформаторной подстанции  |
| Назначение   | Нежилое здание  |
| Текущее использование  | Нежилое здание используется в качестве здания трансформаторной подстанции   |
| Год постройки  | 2010  |

<sup>12</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

<sup>13</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

<sup>14</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

<sup>15</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗДАНИЯ №№18-22 |   |
|---|---|
| Характеристика  | Описание  |
| Описание конструктивных элементов здания                          | фундамент – монолитная ж/б плита<br>стены – кирпичные<br>перекрытия – железобетонные<br>крыши – рулонная<br>полы – бетонная стяжка<br>проемы – металлические<br>внутренняя отделка – оштукатурено, побелено, наружная отделка – штукатурка, окраска |
| Санитарно- и электротехнические коммуникации <sup>16</sup>        | отопление<br>вентиляция<br>электроснабжение   |
| Группа капитальности  | II  |
| Этажность   | 1   |
| Площадь здания / сооружения, кв.м                                 | 30,90   |
| Площадь застроенная, кв.м   | 41,50   |
| Строительный объем, куб.м   | 163,00  |
| Высота помещений по внутреннему обмеру, м                         | 3,92  |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>17</sup>           | <i>Хорошее.</i> Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов.   |
| Состояние внутренней отделки помещений <sup>18</sup>              | Характерное для помещений данного назначения  |
| Описание планировки объекта                                       | Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание вспомогательного назначения (трансформаторная подстанция)  |
| Существенные особенности  | Не выявлено   |

<sup>16</sup> Заказчиком не предоставлены копии Договоров снабжения коммунальными ресурсами в отношении объектов оценки, а также информация об оборудовании, обеспечивающем работу коммуникаций.

<sup>17</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

<sup>18</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

Таблица 9

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – СООРУЖЕНИЯ №№23-27    |  |   |   |  |   |
|--|--|---|---|--|---|
| Характеристика   | Описание   |   |   |  |   |
|  | 23   | 24  | 25  | 26   | 27  |
| Наименование объекта оценки  | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540 | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518 | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760 | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828 | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199 |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.54 корп.1, 2, 3   | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.54 корп.1, 2, 3  | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино   | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.54 корп.1, 2, 3   | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.54 корп.1, 2, 3  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041117:540  | 50:20:0041117:518   | 50:20:0041113:760   | 50:20:0000000:294828   | 50:20:0000000:304199  |
| Назначение   | Сооружение   | Сооружение  | Сооружение  | Сооружение   | Сооружение  |
| Текущее использование  | Водопровод   | Ливневая канализация  | Газопровод высокого давления  | Низковольтные кабельные линии  | Высоковольтные кабельные линии  |
| Год постройки  | 2006   | 2006  | 2006  | 2006   | 2006  |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра) | Трубы - ПНД<br>Диаметр – 110 мм<br>Тип залегания – подземный   | Трубы -а/ц<br>Диаметр–200 мм<br>Тип залегания – подземный   | Тип залегания – надземный:<br>4,35 м - сталь 108x3.5.<br>108x5.0.<br>57x3.5<br>Тип залегания – подземный:<br>9,81 м - ПЭ:110x10                   | АВББШв-1<br>Тип залегания – надземный  | АСБ-10<br>Тип залегания – подземный   |
| Протяженность сооружения, м  | 766,78   | 216,15  | 14,16   | 379,00   | 320,00  |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>19</sup>                  | Удовлетворительное   | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное   | Удовлетворительное  |
| Существенные особенности   | Не выявлено  | Не выявлено   | Не выявлено   | Не выявлено  | Не выявлено   |

<sup>19</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

Таблица 10

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – СООРУЖЕНИЯ №№28-32    |   |  |   |   |   |
|--|---|--|---|---|---|
| Характеристика   | Описание  |  |   |   |   |
|  | 28  | 29   | 30  | 31  | 32  |
| Наименование объекта оценки  | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759 | Сооружение: Внутрипоселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761 | Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151 | Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150 | Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529 |
| Адрес объекта  | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино   | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино  | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 54/5   | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 54/5   | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.54 корп.5  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041113:759   | 50:20:0041113:761  | 50:20:0041132:151   | 50:20:0041132:150   | 50:20:0041119:529   |
| Назначение   | Сооружение  | Сооружение   | Сооружение  | Сооружение  | Сооружение  |
| Текущее использование  | Газопровод низкого давления   | Внутрипоселковая дорога  | Канализация КПП   | Водопровод КПП  | Низковольтные кабельные линии КПП   |
| Год постройки  | 2006  | 2006   | 2006  | 2006  | 2006  |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра) | Тип залегания – подземный: 689,17 м – ПЭ: 225x12,8, 160x14.6<br>Тип залегания – надземный: 56,37 м - сталь: 89x3.5. 159x4.0. 219x6.0, 219x7,0     | Песчаное основание -20 мм<br>Щебень - 30 мм<br>Покрытие - асфальтобетон<br>Площадь покрытия – 3280 кв.м                                      | Трубы -а/ц<br>Диаметр–200 мм<br>Тип залегания – подземный   | Трубы - ПНД<br>Диаметр – 110 мм<br>Тип залегания – подземный  | Марка АВБ6Шв-1 4x50<br>Тип залегания – надземный  |
| Протяженность сооружения, м  | 745,53  | 3280   | 40,90   | 2,91  | 198,00  |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>20</sup>                  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное   | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  |
| Существенные особенности   | Не выявлено   | Не выявлено  | Не выявлено   | Не выявлено   | Не выявлено   |

<sup>20</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

Таблица 11

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – СООРУЖЕНИЯ №№33-37    |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
| Характеристика   | Описание   |  |  |  |  |
|  | 33   | 34   | 35   | 36   | 37   |
| Наименование объекта оценки  | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526 | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157 | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353 | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176 | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158 |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.54 корп.1, 2, 3   | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 64ГП  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64  | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 64 ГП   | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 64ГП  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041119:526  | 50:20:0041132:157  | 50:20:0000000:290353   | 50-50-20/016/2007-299  | 50:20:0041132:158  |
| Назначение   | Сооружение   | Сооружение   | Сооружение   | Сооружение   | Сооружение   |
| Текущее использование  | Канализация хозяйственно-бытовая   | Водопровод   | Ливневая канализация   | Низковольтные кабельные линии  | Канализация хозяйственно-бытовая   |
| Год постройки  | 2006   | 2006   | 2006   | 2006   | 2006   |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра) | Трубы -А/Ц<br>Диаметр–200 мм<br>Тип залегания – подземный  | Трубы – ПНД<br>Диаметр – 110 мм<br>Тип залегания - подземный   | Трубы -А/Ц<br>Диаметр–200 мм<br>Тип залегания – подземный  | Марка АВБШв-1 4x185<br>Тип залегания – подземный   | Трубы -А/Ц<br>Диаметр–200 мм<br>Тип залегания – подземный  |
| Протяженность сооружения, м  | 216  | 33,58  | 23,19  | 46,0   | 180,30   |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>21</sup>                  | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   |
| Существенные особенности   | Не выявлено  | Не выявлено  | Не выявлено  | Не выявлено  | Не выявлено  |

<sup>21</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42



Таблица 12

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – СООРУЖЕНИЯ №№38-42    |  |   |   |   |   |
|--|--|---|---|---|---|
| Характеристика   | Описание   |   |   |   |   |
|  | 38   | 39  | 40  | 41  | 42  |
| Наименование объекта оценки  | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405 | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543 | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164 | Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169 | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163 |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.50  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.50   | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 50 ГП  | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 50 ГП  | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 50 ГП  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0040113:405  | 50:20:0041132:543   | 50:20:0041132:164   | 50:20:0041132:169   | 50:20:0041132:163   |
| Назначение   | Сооружение   | Сооружение  | Сооружение  | Сооружение  | Сооружение  |
| Текущее использование  | Газопровод низкого давления  | Водопровод  | Ливневая канализация  | Низковольтные кабельные линии   | Канализация хозяйственно-бытовая  |
| Год постройки  | 2006   | 2006  | 2006  | 2006  | 2006  |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра) | ПЭ, сталь, 160,159,89<br>Тип залегания – подземный<br>120 м<br>Тип залегания – надземный – 3 м   | Трубы – ПНД<br>Диаметр – 110 мм<br>Тип залегания - подземный  | Трубы -А/Ц<br>Диаметр–200 мм<br>Тип залегания – подземный   | Марка АВБ6Шв-1 4x185<br>Тип залегания – подземный   | Трубы -А/Ц<br>Диаметр–200 мм<br>Тип залегания – подземный   |
| Протяженность сооружения, м  | 105,00   | 121,92  | 19,95   | 181,00  | 201,45  |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>22</sup>                  | Удовлетворительное   | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  |
| Существенные особенности   | Не выявлено  | Не выявлено   | Не выявлено   | Не выявлено   | Не выявлено   |

<sup>22</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

Таблица 13

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – СООРУЖЕНИЯ №№33-47    |   |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|
| Характеристика   | Описание  |   |   |   |   |
|  | 43  | 44  | 45  | 46  | 47  |
| Наименование объекта оценки  | Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524 | Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097 | Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092 | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094 | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525 |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, сооружение 1  | мкр. Радуга , квартал №1, сооруженин 3  | мкр."Радуга" квартал№1  | мкр."Радуга", квартал №1  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, сооружение 5  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041132:524   | 50:20:0041133:1097  | 50:20:0041133:1092  | 50:20:0041133:1094  | 50:20:0041119:525   |
| Назначение   | Сооружение  | Сооружение  | Сооружение  | Сооружение  | Сооружение  |
| Текущее использование  | Водопровод внутриплощадочный  | Кабель телевизионный  | Кабель электроснабжения   | Ливневая канализация  | Канализация хозяйственно-бытовая  |
| Год постройки  | 2008  | 2008  | 2008  | 2008  | 2008  |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра) | Трубы – ПНД<br>Диаметр – 110, 50 мм<br>Тип залегания - подземный  | МQR-570 в ПНД трубах<br>PG-11-R75<br>Тип залегания - подземный  | Марка кабеля АВБбШв- 1-4х50, 4х185.<br>ВВГ-3х4<br>Тип залегания - подземный   | Трубы -А/Ц<br>Диаметр–200 мм<br>Тип залегания – подземный   | Трубы - А/Ц, ПВХ<br>Диаметр – 100, 200 мм<br>Тип залегания - подземный  |
| Протяженность сооружения, м  | 244   | 712,5   | 465   | 139,4   | 247,30  |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>23</sup>                  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  |
| Существенные особенности   | Не выявлено   | Не выявлено   | Не выявлено   | Не выявлено   | Не выявлено   |

<sup>23</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

Таблица 14

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – СООРУЖЕНИЯ №№48-52    |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|---|
| Характеристика   | Описание   |  |  |  |   |
|  | 48   | 49   | 50   | 51   | 52  |
| Наименование объекта оценки  | Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семенково, №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093 | Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семенково №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954 | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786 | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715 | Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117   |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский район, с/п Назарьевское, д.Семенково, д.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 26/1-26/10, 27, 28                                | Московская область, Одинцовский район, с/п Назарьевское, д.Семенково, д.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 26/1-26/10, 27, 28  | Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семенково, микрорайон 8, 9, сооружение 2  | Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 8, сооружение 4  | Одинцовский район, деревня Семёново, м-он 9, сооружение 1   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0000000:288093   | 50:20:0000000:291954   | 50:20:0041110:786  | 50:20:0041110:715  | 50:20:0000000:68117   |
| Назначение   | Сооружение   | Сооружение   | Сооружение   | Сооружение   | Сооружение  |
| Текущее использование  | Газопровод высокого давления   | Газопровод среднего давления   | Высоковольтные кабельные линии   | Низковольтные кабельные линии  | Газопровод высокого, среднего, низкого давления   |
| Год постройки  | 2007   | 2007   | 2010   | 2011   | 2010  |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра) | Трубы - полиэтилен, сталь<br>Диаметр - 160 мм<br>Тип залегания - подземный   | Газопровод среднего давления:<br>трубы - полиэтилен, сталь<br>Диаметр – 110, 63 мм   | Марка кабеля - АСБл-10,<br>АСБл-10 3х240<br>Тип залегания - подземный  | Марка кабеля 2 АВБШ В-1 4*150<br>Марка кабеля 2 АВБШВ-14*185   | <u>Материал:</u> высокого давления: ПЭ 100 SDK 11 сталь среднего давления: сталь ПЭ 80 SDR 17.6 низкого давления: ПЭ 80 SDR 17.6<br><u>Диаметр:</u><br>высокого давления: d=160 d=159 d=108 среднего давления: d=108 d=159 d=160 d=110 d=63 d=57 d=25 d=32 низкого давления: d=108 d=159 d=160 d=110<br>Тип залегания - подземный |
| Протяженность сооружения, м  | 4339,01  | 1655,99  | 4670,00  | 907,00   | 4004,00   |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>24</sup>                  | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   | Удовлетворительное  |
| Существенные особенности   | Не выявлено  | Не выявлено  | Не выявлено  | Не выявлено  | Не выявлено   |

<sup>24</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

Таблица 15

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – СООРУЖЕНИЯ №№53-57    |  |   |   |   |   |
|--|--|---|---|---|---|
| Характеристика   | Описание   |   |   |   |   |
|  | 53   | 54  | 55  | 56  | 57  |
| Наименование объекта оценки  | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812 | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782 | Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700 | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199 | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202. |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 9, сооружение 5  | Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 9, сооружение 4   | Московская область, Одинцовский район, с/п Назарьевское, д. Семеново, ГП-9  | Московская область, Одинцовский район, дер. Семеново, микрорайон 9, ул. Новогодняя, д. 2, сооружение 1  | Московская область, Одинцовский район, деревня Семеново, микрорайон 9, улица Новогодняя, дом 2, сооружение 2  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041110:812  | 50:20:0041110:782   | 50:20:0000000:13700   | 50:20:0041133:1199  | 50:20:0041133:1202  |
| Назначение   | Сооружение   | Сооружение  | Сооружение  | Сооружение  | Сооружение  |
| Текущее использование  | Высоковольтные кабельные линии   | Низковольтные кабельные линии   | Наружное освещение  | Газопровод высокого давления  | Газопровод низкого давления   |
| Год постройки  | 2011   | 2010  | 2010  | 2013  | 2013  |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра) | АСБЛ-10 3Х240 А/Ц ПНД<br>2АСБЛ-10<br>3Х240<br>Тип залегания - подземный  | АВББШ В- 1 4*185<br>4АВББШ В-1 4*150<br>2АВББШ В-1 4*185<br>2АВББШ В-1 4*150<br>Тип залегания - подземный   | Кабель марка АВББШ в-1 4х16<br>Кабель марка ВВГ 3*2.5<br>Тип залегания - подземный  | Трубы - сталь<br>ПЭ1000S<br>DR 11<br>159х4.5<br>108х3.5<br>160х14.6<br>Тип залегания - подземный  | Сталь 108.159,160<br>Тип залегания - подземный  |
| Протяженность сооружения, м  | 1673,00  | 1063,00   | 4750,00   | 22,30   | 68,00   |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>25</sup>                  | Удовлетворительное   | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  |
| Существенные особенности   | Не выявлено  | Не выявлено   | Не выявлено   | Не выявлено   | Не выявлено   |

<sup>25</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

| <b>ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗДАНИЯ №№58-59</b> |  |
|--|--|
| <b>Характеристика</b>  | <b>Описание</b>  |
| 58   |  |
| <b>Наименование объекта оценки</b>                                       | <b>Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404</b>       |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0020205:404  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 4 542 771,43   |
| Наименование   | Очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус  |
| Назначение   | Нежилое здание   |
| Текущее использование  | Нежилое здание используется в качестве здания очистных сооружений  |
| Год постройки  | 2010   |
| Описание конструктивных элементов здания                                 | фундамент – ж/б монолитный<br>стены – кирпичные<br>перекрытия – железобетонные<br>крыши – металлочерепица<br>полы – цементная стяжка<br>проемы – металлические<br>Отделочные работы – оштукатурено                                     |
| Санитарно- и электротехнические коммуникации <sup>26</sup>               | отопление<br>канализация<br>вентиляция<br>электроснабжение   |
| Группа капитальности   | II   |
| Этажность  | 2  |
| Площадь здания / сооружения, кв.м  | 428,80   |
| Площадь застроенная, кв.м  | 310,20   |
| Строительный объем, куб.м  | 2385,00  |
| Высота помещений по внутреннему обмеру, м                                | 2,80-5,77  |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>27</sup>                  | <i>Хорошее.</i> Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов.  |
| Состояние внутренней отделки помещений <sup>28</sup>                     | Характерное для помещений данного назначения   |
| Описание планировки объекта  | Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание (производственно-технологический корпус)  |
| Существенные особенности   | Производительность: 600 м <sup>3</sup> /сутки<br>Имеется неотъемлемое оборудование (см.ниже)   |
| <b>Характеристика</b>  | <b>Описание</b>  |
| 59   |  |
| <b>Наименование объекта оценки</b>                                       | <b>Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семенково, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220</b> |
| Адрес объекта  | Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0000000:38220  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 2 786 485,00   |
| Наименование   | Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды   |
| Назначение   | Нежилое здание   |
| Текущее использование  | Нежилое здание используется в качестве водозаборного узла с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды   |

<sup>26</sup> Заказчиком не предоставлены копии Договоров снабжения коммунальными ресурсами в отношении объектов оценки, а также информация об оборудовании, обеспечивающем работу коммуникаций.

<sup>27</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

<sup>28</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ЗДАНИЯ №№58-59 |   |
|---|---|
| Характеристика  | Описание  |
| Год постройки   | 2010  |
| Описание конструктивных элементов здания                          | фундамент – ленточный из сборных ж/б блоков<br>стены – кирпичные<br>покрытия - деревянные<br>крыши – металлочерепица<br>полы – бетонные<br>Оконные проемы – ПВХ<br>Дверные проемы - металлические<br>Внутренняя отделка – оштукатурено<br>Наружная отделка - оштукатурено |
| Санитарно- и электротехнические коммуникации <sup>29</sup>        | электроснабжение  |
| Группа капитальности  | II  |
| Этажность   | 2   |
| Площадь здания / сооружения, кв.м                                 | 165,60  |
| Площадь застроенная, кв.м   | 170,10  |
| Строительный объем, куб.м   | 888,00  |
| Высота помещений по внутреннему обмеру, м                         | 2,75-3,29   |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>30</sup>           | <b>Хорошее.</b> Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов.   |
| Состояние внутренней отделки помещений <sup>31</sup>              | Характерное для помещений данного назначения  |
| Описание планировки объекта                                       | Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание вспомогательного назначения (водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды)   |
| Существенные особенности  | Имеется неотъемлемое оборудование (см.ниже)   |

<sup>29</sup> Заказчиком не предоставлены копии Договоров снабжения коммунальными ресурсами в отношении объектов оценки, а также информация об оборудовании, обеспечивающем работу коммуникаций.

<sup>30</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

<sup>31</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

Таблица 17

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – СООРУЖЕНИЯ №№60-63    |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
| Характеристика   | Описание   |  |  |   |
|  | 60   | 61   | 62   | 63  |
| Наименование объекта оценки  | Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семенково, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788 | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1"), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511 | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340 | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351 |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семенково, микрорайон 8, 9, сооружение 1  | Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 3   | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041110:788  | 50:20:0000000:293511   | 50:20:0040113:340  | 50:20:0040113:351   |
| Назначение   | Сооружение   | Сооружение   | Сооружение   | Сооружение  |
| Текущее использование  | Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ  | Общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка   | Водохозяйственное, водоснабжение   | Водохозяйственное, водоснабжение  |
| Год постройки  | 2010   | 2010   | 2008   | 2008  |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра) | АВББШ в-1<br>4x35, 4x16, 4x25<br>Тип залегания - подземный   | АБЦ, ПНД<br>6d=100, 2d=100, 4d=100, 2d=110<br>Тип залегания - подземный  | ПНД<br>Диаметр – 63<br>Тип залегания - подземный   | ПНД<br>Диаметр – 63<br>Тип залегания - подземный  |
| Площадь здания, кв.м/ протяженность сооружения, п.м                      | 4143   | 1753   | 71,0   | 60  |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>32</sup>                  | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   | Удовлетворительное  |
| Существенные особенности   | Не выявлено  | Не выявлено  | Не выявлено  | Не выявлено   |

<sup>32</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42



| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ЗДАНИЯ №64 |   |
|---|---|
| Характеристика  | Описание  |
|   | 64  |
| Наименование объекта оценки                                   | Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семеново, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579 |
| Адрес объекта   | Московская обл., р-н Одинцовский, д Семеново, мкр 8, ул Лесная  |
| Кадастровый номер   | 50:20:0000000:36579   |
| Кадастровая стоимость, руб.                                   | 65 941,43 руб.  |
| Наименование  | Блок илового резервуара и КНС   |
| Назначение  | Нежилое здание  |
| Текущее использование   | Нежилое здание используется в качестве блока илового резервуара и КНС   |
| Год постройки   | 2010  |
| Описание конструктивных элементов здания                      | фундамент –ж/б<br>стены КНС – кирпичные<br>стены блока илового резервуара – ж/б монолитные  |
| Санитарно- и электротехнические коммуникации <sup>33</sup>    | электроснабжение  |
| Группа капитальности  | II  |
| Этажность   | 2   |
| Площадь здания / сооружения, кв.м                             | 6,8   |
| Площадь застроенная, кв.м                                     | КНС - 13,1<br>Блок илового резервуара - 39,0  |
| Строительный объем, куб.м                                     | КНС – 43,00<br>Блок илового резервуара – 39,0   |
| Высота помещений по внутреннему обмеру, м                     | 3,00  |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>34</sup>       | Хорошее. Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов.  |
| Состояние внутренней отделки помещений <sup>35</sup>          | Характерное для помещений данного назначения  |
| Описание планировки объекта                                   | Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание вспомогательного назначения (блок илового резервуара и КНС)  |
| Существенные особенности                                      | Имеется неотъемлемое оборудование (см.ниже)   |

ООО «Радуга-1» принадлежит на праве собственности:

- **здание: очистные сооружения** в составе: производственно-технологический корпус, назначение нежилое, 2-этажный, общая площадь 428,8 кв.м., условный номер: 50-50-96/019/2011-059, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н 8, ул. Лесная, строение 2 (далее - Здание очистных сооружений);

- **здание: блок илового резервуара и КНС**, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 6,8 кв.м., инв.№46:241:002:000115560:0002, лит. Б, условный номер: 50-50-96/089/2011-325, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Семеново, мкр-н 8, ул. Лесная, строен. 2/1 (далее - Здание КНС).

Очистные сооружения хозяйственно-бытовых сточных вод глубокой биологической очистки максимальной производительностью 600 м<sup>3</sup> в сутки, предусматривающие следующие ступени очистки: песколовка, блок биологической очистки, блок доочистки, обеззараживание очищенной сточной воды.

Накопление и минерализация осадка производится в иловом резервуаре минерализаторе.

Сточная вода поступает на тангенциальные песколовки, где освобождается от песка. Накапливающийся песок, удаляется в иловый резервуар. Блок биологической очистки состоит из последовательно и неразрывно связанных единиц: нитрификатора, денитрификатора, проаэратора, вторичного отстойника (далее - Оборудование).

Названное оборудование монтировалось по месту Здания очистных сооружений и Здания КНС: емкость резервуара изготовлена внутри очистных сооружений; трубы погружены в резервуар с последующим возведением перегородок и внутренних стен для размещения оборудования.

<sup>33</sup> Заказчиком не предоставлены копии Договоров снабжения коммунальными ресурсами в отношении объектов оценки, а также информация об оборудовании, обеспечивающем работу коммуникаций.

<sup>34</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

<sup>35</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

Из режима эксплуатации Здания очистных сооружений и Здания КНС с учетом гидродинамических расчетов и проводимых опытно-фильтрационных работ следует, что установленное в них Оборудование является составной частью Здания очистных сооружений и Здания КНС, отдельная эксплуатация данного Оборудования не предусматривается. Демонтаж самостоятельное использование данного Оборудования невозможно, поскольку как было указано ранее оно возводилось по месту и контуры здания учитывают произведенные монтажные работы с установкой Оборудования.

В рамках анализа фактического состояния и представленных документов установлено, что согласно технического паспорта на Здания очистных сооружений в разделе 6.2. в описании конструктивных элементов здания содержит указание на железобетонный конструкции - резервуар (пункт 10), в разделе 6.3. в описании частей здания указывается в том числе на сан. и электротехнич. устройства.

***Следовательно, названное Здание очистных сооружений и Здание КНС с установленным в нем Оборудованием с технической точки зрения не могут функционировать и использоваться раздельно друг от друга, а, следовательно, представляют собой единый объект производственно-технологический корпус и блок илового резервуара и КНС.***

ООО «Радуга-1» принадлежит на праве собственности здание: **водозаборного узла с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды**, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 165,6 кв. м., инв. № 46:241-002:000115570:0001, лит. А, условный номер 50-50-96/019/2011-063, находящемся по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Семенкино, мкр-н 9, ул. Новогодняя, строен. 4 (далее - Здание ВЗУ).

Скважина №Г-02-07 пробурена на подольско-мячковский водоносный горизонт и имеет глубину 150.0м. Кровля горизонта данной скважины вскрыта на глубине 99.0 м, подошва комплекса вскрыта на глубине 124.3 метра

Скважина №Г-01-07 пробурена на алексинско-протвинский водоносный горизонт и имеет глубину 240.0 м. Кровля горизонта данной скважины вскрыта на глубине 183.2 м, подошва комплекса не вскрыта.

Водомерный узел оборудован насосной станцией, баком мембранным reflex, артезианскими трубами из композиционного материала Ду 60, металлическими емкостями под питьевую воду (далее - Оборудование).

Названное оборудование монтировалось по месту водозабора: баки (емкости) были сварены внутри водозаборного узла; трубы погружены в пробуренные скважины; баки и насосная станция монтированы по месту скважины с последующим возведением перегородок и внутренних стен для размещения оборудования.

Из режима эксплуатации водозабора с учетом гидродинамических расчетов и проводимых опытно-фильтрационных работ следует, что установленное в водозаборной станции Оборудование является составной частью водозаборного узла, отдельная эксплуатация данного Оборудования не предусматривается. Демонтаж данного Оборудования невозможен, поскольку как было указано ранее оно возводилось по месту и контуры здания учитывают произведенные монтажные работы с установкой Оборудования.

Так поэтажный план указывает, что резервуары для воды, расположенные на 1-м этаже Здания ВЗУ являются комнатами №3 и №4 (литера по плану А), металлические трубы, установленные в здании, являются встроенным сооружением.

***Следовательно, названное Здание ВЗУ и установленное в нем Оборудование с технической точки зрения не могут функционировать и использоваться раздельно друг от друга, а, следовательно, представляют собой единый объект - водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды.***

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – СООРУЖЕНИЯ №№65-69    |   |  |   |  |  |
|--|---|--|---|--|--|
| Характеристика   | Описание  |  |   |  |  |
|  | 65  | 66   | 67  | 68   | 69   |
| Наименование объекта оценки  | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494 | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109 | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1" | Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533 | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731 |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2   | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2  | Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 1  | Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7  | Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0000000:286494  | 50:20:0041132:109  | 50:20:0041110:568   | 50:20:0020205:533  | 50:20:0041110:731  |
| Назначение   | Сооружение  | Сооружение   | Сооружение  | Сооружение   | Сооружение   |
| Текущее использование  | Ливневая канализация  | Ливневая канализация   | Водоснабжения и водоотведения   | Ощепоселковые сети водопровода   | Ощепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей  |
| Год постройки  | 2008  | 2008   | 2010  | 2010   | 2010   |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра) | Асбоцемент<br>Диаметр - 150, 200<br>Тип залегания - подземный   | Асбоцемент<br>Диаметр - 150, 200<br>Тип залегания - подземный  | ПНД<br>2d=160<br>d=63<br>Тип залегания - подземный  | ПНД<br>2d=160, 2d=110, d=160<br>Тип залегания - подземный  | АБЦ, ПНД<br>6d=100, 4d=100, 2d=100,<br>d=50, 4d=110  |
| Площадь здания, кв.м/протяженность сооружения, п.м                       | 131,4   | 185,1  | 2279  | 1 848  | 2345   |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>36</sup>                  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное   | Удовлетворительное  | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   |
| Существенные особенности   | Не выявлено   | Не выявлено  | Не выявлено   | Не выявлено  | Не выявлено  |

<sup>36</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – СООРУЖЕНИЯ №№70-74    |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
| Характеристика   | Описание  |  |  |  |  |
|  | 70  | 71   | 72   | 73   | 74   |
| Наименование объекта оценки  | Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235 | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268 | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419 | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725 | Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525 |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 2  | Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 2   | Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 5   | Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 8   | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0020205:235   | 50:20:0020205:268  | 50:20:0020205:419  | 50:20:0041110:725  | 50:20:0041132:525  |
| Назначение   | Сооружение  | Сооружение   | Сооружение   | Сооружение   | Сооружение   |
| Текущее использование  | Общепоселковые сети канализации   | Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации   | Общепоселковые сети ливневой канализации   | Общепоселковые сети ливневой канализации   | Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация  |
| Год постройки  | 2010  | 2010   | 2010   | 2010   | 2008   |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра) | АБЦ, ПВХ, ПНД<br>d=300, d=200, d=160, d=225<br>Тип залегания - подземный  | АБЦ<br>d=300, d=200, d=150<br>Тип залегания - подземный  | ж/б, АБЦ, ПВХ<br>d=400, d=300, d=500, d=200, d=160<br>Тип залегания - подземный  | ж/б, АБЦ, ПВХ<br>d=400, d=300, d=160, d=200, d=110, d=150<br>Тип залегания - подземный   | А/Ц<br>Диаметр – 200<br>Тип залегания - подземный  |
| Протяженность сооружения, м  | 1 971   | 2 329  | 3 444  | 2 619  | 48,5   |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>37</sup>                  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   | Удовлетворительное   |
| Существенные особенности   | Не выявлено   | Не выявлено  | Не выявлено  | Не выявлено  | Не выявлено  |

<sup>37</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

| <b>ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – СООРУЖЕНИЯ №№75-77</b> |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <b>Характеристика</b>  | <b>Описание</b>   |  |   |
|  | 75  | 76   | 77  |
| Наименование объекта оценки  | Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338 | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339 | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108 |
| Адрес объекта  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1  | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж.1  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0040113:338   | 50:20:0040113:339  | 50:20:0041132:108   |
| Назначение   | Сооружение  | Сооружение   | Сооружение  |
| Текущее использование  | Хозяйственно-бытовая канализация  | Электроснабжение   | Электроснабжение  |
| Год постройки  | 2008  | 2008   | 2008  |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра)     | А/Ц<br>Диаметр – 200<br>Тип залегания - подземный   | АВБ6Шв-1<br>4x185<br>Тип залегания - подземный   | АВБ6Шв-1<br>4x185<br>Тип залегания - подземный  |
| Протяженность сооружения, м  | 91,5  | 956,3  | 880,4   |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>38</sup>                      | Удовлетворительное  | Удовлетворительное   | Удовлетворительное  |
| Существенные особенности   | Не выявлено   | Не выявлено  | Не выявлено   |

<sup>38</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ |   |
|--|---|
| Характеристика   | Описание  |
|  | 78  |
| Наименование объекта оценки  | Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398   |
| Адрес объекта  | микрорайон Радуга , квартал №1  |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041113:1398  |
| Наименование   | Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс   |
| Назначение   | Нежилое помещение   |
| Текущее использование  | Нежилое помещение используется для комнаты охраны «Алеко»   |
| Год постройки  | 2008  |
| Описание конструктивных элементов здания                             | фундамент – монолитная ж/б плита<br>стены – кирпичные<br>перекрытия – железобетонные плиты<br>кровля – металлическая<br>полы – цементные<br>Оконные проемы – 2-х камерные стеклопакеты<br>Внутренняя отделка – штукатурка |
| Санитарно- и электротехнические коммуникации <sup>39</sup>           | электроснабжение<br>Водопровод<br>Канализация<br>отопление  |
| Группа капитальности   | II  |
| Этажность  | 1   |
| Площадь здания / сооружения, кв.м                                    | 40,50   |
| Площадь застроенная, кв.м  | Нет данных  |
| Строительный объем, куб.м  | Нет данных  |
| Высота помещений по внутреннему обмеру, м                            | 2,20-2,50   |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>40</sup>              | Хорошее. Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов.  |
| Состояние внутренней отделки помещений <sup>41</sup>                 | Хорошее   |
| Описание планировки объекта  | Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение комнаты охраны «Алеко»  |
| Существенные особенности   | Не выявлено   |

<sup>39</sup> Заказчиком не предоставлены копии Договоров снабжения коммунальными ресурсами в отношении объектов оценки, а также информация об оборудовании, обеспечивающем работу коммуникаций.

<sup>40</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

<sup>41</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42

| <b>ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – СООРУЖЕНИЯ №№79-81</b> |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>Характеристика</b>  | <b>Описание</b>   |   |   |
|  | 79  | 80  | 81  |
| Наименование объекта оценки  | Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104 | Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер 50:20:0041132:618 | Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, мкр. Радуга, квартал №1, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096 |
| Адрес объекта  | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64   | Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино   |
| Кадастровый номер  | 50:20:0041133:1104  | 50:20:0041132:618   | 50:20:0041133:1096  |
| Назначение   | Сооружение  | Сооружение  | Сооружение  |
| Текущее использование  | Слаботочная канализация   | Теплосеть   | Кабель телефонный   |
| Год постройки  | 2008  | 2006  | 2008  |
| Описание конструктивных элементов здания (по данным визуального осмотра)     | ТППЭПЗ 50x2x0.5,<br>ПНД – 48 м,<br>Диаметр – 50<br>Тип залегания - подземный  | Изопрофлекс<br>Диаметр - 108; 42; 33,5<br>Тип залегания - подземный   | 0.4<br>Тип залегания - подземный  |
| Протяженность сооружения, м  | 147   | 49,97   | 712,50  |
| Физическое (техническое) состояние здания <sup>42</sup>                      | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  |
| Существенные особенности   | Не выявлено   | Не выявлено   | Не выявлено   |

<sup>42</sup> В соответствии с классификацией, представленной в Таблице 42



Таблица 24

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА |   |                 |                             |  |             |                            |
|---|---|-----------------|-----------------------------|--|-------------|----------------------------|
| № п/п   | Наименование объекта оценки   | Количество, шт. | Назначение                  | Характеристика физического состояния   | Год выпуска | Балансовая стоимость, руб. |
| 1   | Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4 | 1               | Нестационарная будка охраны | Удовлетворительное. Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта | 2008        | 96 050,00                  |

Таблица 25

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  |   |                 |  |   |             |                            |
|--|---|-----------------|--|---|-------------|----------------------------|
| № п/п  | Наименование объекта оценки                                   | Количество, шт. | Назначение   | Характеристика физического состояния по данным службы Заказчика   | Год выпуска | Балансовая стоимость, руб. |
| <b>2. Машины и оборудование Рабочие место № 3, год 2008, инвентарный номер 5/5, в составе:</b> |   |                 |  |   |             |                            |
| 1  | АТС Panasonic KX-TDA200RU с БП KX-TDA0104XJ                   | 1               | Цифровые телефонные станции Panasonic серии TDA созданы на основе объединения технологий телефонных и компьютерных сетей. Они обеспечивают бесперебойную качественную связь, гибкое распределение вызовов и широкий выбор пользовательских функций. KX-TDA200 - одна из моделей этой серии предназначена для телефонизации небольших и средних офисов и может использоваться как в качестве традиционной офисной АТС, так и как часть корпоративной телефонной сети предприятия, состоящей из нескольких телефонных станций, объединенных в единую АТС по каналам ISDN или VoIP. | В работоспособном состоянии. Используется более 10 лет. Срок использования истек. Фактический износ около 70%   | 2008        | 33 925,00                  |
| 2  | Плата KX-TDA0171XJ 8-портовая плата цифровых внутренних линий | 1               | KX-TDA0171XJ – 8-портовая плата цифровых внутренних линий DLC8 (Digital Line Card) для ЦСТ, консолей прямого доступа и базовых станций с интерфейсом СТ. Плата KX-TDA0171XJ обеспечивает подключение цифровых системных телефонов (ЦСТ) серий KX-DT500, KX-DT300, KX-T7600, консолей прямого доступа KX-DT590, KX-DT390, KX-T7640, и базовых станций DECT с интерфейсом цифрового телефона KX-TDA0155CE, KX-TDA0158CE.   | В ограниченно- работоспособном состоянии (работают не все порты). Используется более 10 лет. Срок использования истек. В 2016-2017гг. проводился ремонт после поломки. Фактический износ более 80%. | 2008        | 4 800,00                   |
| 3  | Плата KX-   | 4               | Плата Panasonic KX-TDA0174XJ (KX-TDA0174   | В текущий момент не используется.   | 2008        | 29 900,00                  |

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА |  |                 |  |  |             |                            |
|---|--|-----------------|--|--|-------------|----------------------------|
| № п/п   | Наименование объекта оценки                                  | Количество, шт. | Назначение   | Характеристика физического состояния по данным службы Заказчика  | Год выпуска | Балансовая стоимость, руб. |
|   | TDA0174XJ 16-портов внутренних аналоговых линий              |                 | TDA-0174) используется в офисных мини-АТС Panasonic KX-TDA100 и TDA200. Плата предназначена для добавления в систему 16 аналоговых внутренних портов.  | Установлена как резервная. Работоспособность неизвестна. Срок использования истек. Фактический износ около 65-70%.   |             |                            |
| 4   | Плата KX-TDA0180X 8-портовая плата аналог внешних линий      | 1               | Panasonic KX-TDA0180X – это 8-портовая плата аналоговых внешних линий (LCOT8) с 2 портами переключения при исчезновении питания (PFT). Плата обеспечивает подключение внешних городских двухпроводных линий. На плате KX-TDA0180X может быть установлена одна плата CID8 (KX-TDA0193XJ) – 8-портовая плата Caller ID (АОН с сигнализацией типа FSK (Frequency Shift Keying)/АОН для ожидающих вызовов с сигнализацией типа FSK (Отображение идентификатора вызывающего абонента)/АОН с сигнализацией типа DTMF). | В ограниченно- работоспособном состоянии (работают не все порты). Используется более 10 лет. Срок использования истек. В 2016-2017гг. проводился ремонт после поломки Фактический износ более 80%. | 2008        | 5 875,00                   |
| 5   | Плата KX-TDA0190XJ Вспомогательная базовая                   | 1               | Вспомогательная плата опций с тремя разъемами для установки дополнительных плат. Плата KX-TDA0190 предназначена для установки в цифровые АТС Panasonic KX-TDA100, KX-TDA200, KX-TDA600.  | В текущий момент не используется. Установлена как резервная. Работоспособность неизвестна. Срок использования истек. Фактический износ около 65-70%  | 2008        | 4 625,00                   |
| 6   | Плата KX-TDA0191XJ 4-канальная хранения сообщений            | 1               | Модуль Panasonic KX-TDA0191XJ предназначен для записи, хранения и воспроизведения исходящих голосовых сообщений. Устанавливается на вспомогательную базовую плату Panasonic KX-TDA0190XJ или Panasonic KX-NCP1190XJ (для IP-АТС Panasonic KX-NCP500RU, KX-NCP1000RU).  | В текущий момент не используется. Установлена как резервная. Работоспособность неизвестна. Срок использования истек. Фактический износ около 65-70%.   | 2008        | 9 975,00                   |
| 7   | Детектор отбоя ВТD4 4-канальный                              | 1               | Преобразование тонального сигнала, свидетельствующего об отбое абонента (сигнал "Занято") в нормированный по времени разрыв тока линии, воспринимаемый УАТС как сигнал отбоя.  | В работоспособном состоянии. Используется более 10 лет. Срок использования истек. Фактический износ около 70%.   | 2008        | 3 700,00                   |
| 8   | Системный телефон Panasonic KX-T7633RU 3 стр/24 симв ЖКД, 24 | 1               | Системный телефон Panasonic KX-T7633 предназначен для работы с цифровыми АТС Panasonic серий KX-TDA, KX-TDE, KX-NCP. Оптимально использовать его в качестве телефона для оснащения рабочих мест операторов Call-центра, секретарей, руководителей среднего звена.  | В работоспособном состоянии. Используется более 10 лет. Срок использования истек. В 2016-2017гг. проводился ремонт после поломки Фактический износ более 80%.                                      | 2008        | 4 400,00                   |

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА |  |                 |   |  |             |                            |
|---|--|-----------------|---|--|-------------|----------------------------|
| № п/п   | Наименование объекта оценки                          | Количество, шт. | Назначение  | Характеристика физического состояния по данным службы Заказчика  | Год выпуска | Балансовая стоимость, руб. |
| 9   | Плинт LSA-PLUS, 2/10, с нормально замкнут контактами | 8               | Плинт с нормально замкнутыми контактами на 10 пар содержит контактные элементы разрыва цепи электрического соединения. Возможность контроля цепей обеспечивается в обоих направлениях, предусматривается также возможность установки элементов многоступенчатой (комплексной) защиты. | В работоспособном состоянии. Используется более 10 лет. Срок использования истек. Фактический износ около 60%. | 2008        | 2 000,00                   |
| 10  | Кабель Амфенол                                       | 6               | Кабель амфенол с разъемом "папа" используется при подключении и кроссировке цифровых АТС Panasonic и АТС LG.  | В работоспособном состоянии. Используется более 10 лет. Срок использования истек. Фактический износ около 50%. | 2008        | 3 360,00                   |
| -   | <b>Итого:</b>  | <b>25</b>       | -   | -  |             | <b>102 560,00</b>          |

Объект оценки – **3. Общепоселковые сети Оборудование Блок илового резервуара (С-1)** – является неотъемлемым оборудованием здания: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семеново, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579 (объект оценки №64).

Очистные сооружения хозяйственно-бытовых сточных вод глубокой биологической очистки максимальной производительностью 600 м<sup>3</sup> в сутки, предусматривающие следующие ступени очистки: песколовка, блок биологической очистки, блок доочистки, обеззараживание очищенной сточной воды.

Накопление и минерализация осадка производится в иловом резервуаре минерализаторе.

Сточная вода поступает на тангенциальные песколовки, где освобождается от песка. Накапливающийся песок, удаляется в иловый резервуар. Блок биологической очистки состоит из последовательно и неразрывно связанных единиц: нитрификатора, денитрификатора, проаэратора, вторичного отстойника (далее - Оборудование).

Названное оборудование монтировалось по месту Здания очистных сооружений и Здания КНС: емкость резервуара изготовлена внутри очистных сооружений; трубы погружены в резервуар с последующим возведением перегородок и внутренних стен для размещения оборудования.

Из режима эксплуатации Здания очистных сооружений и Здания КНС с учетом гидродинамических расчетов и проводимых опытно-фильтрационных работ следует, что установленное в них Оборудование является составной частью Здания очистных сооружений и Здания КНС, отдельная эксплуатация данного Оборудования не предусматривается. Демонтаж самостоятельное использование данного Оборудования невозможно, поскольку как было указано ранее оно возводилось по месту и контуры здания учитывают произведенные монтажные работы с установкой Оборудования.

Таблица 26

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА                    |                                       |                 |                                      |             |           |                               |                                  |                              |
|--|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|-------------|-----------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| № п/п  | Наименование объекта оценки           | Количество, шт. | Характеристика физического состояния | Год выпуска | Шифр ЕНАО | Группы и виды основных фондов | Норма амортизационных отчислений | Нормативный срок службы, лет |
| <b>4. Общепоселковые сети Газификация и установка котельни, в составе:</b> |                                       |                 |                                      |             |           |                               |                                  |                              |
|  | Газовый котел Thermo THERM DUO 50 T.A | 2               | Удовлетворительное                   | нет данных  | 44130     | Котлы и котельные установки   | 7,70%                            | 13                           |

Таблица 27

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА               |                                |                 |                                      |             |           |                                  |                                  |                              |
|---|--------------------------------|-----------------|--------------------------------------|-------------|-----------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| № п/п   | Наименование объекта оценки    | Количество, шт. | Характеристика физического состояния | Год выпуска | Шифр ЕНАО | Группы и виды основных фондов    | Норма амортизационных отчислений | Нормативный срок службы, лет |
| <b>5. Общепоселковые сети Оборудование Очистные сооружения (С-1).</b> |                                |                 |                                      |             |           |                                  |                                  |                              |
|   | Вихревой компрессор типа ЭФ100 | 2               | Удовлетворительное                   | 2011        | 41406     | Компрессоры роторные, воздушовки | 17%                              | 6                            |

Таблица 28

| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА       |                             |                 |                                      |             |           |   |                                  |    |
|---|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------|-------------|-----------|---|----------------------------------|----|
| № п/п   | Наименование объекта оценки | Количество, шт. | Характеристика физического состояния | Год выпуска | Шифр ЕНАО | Группы и виды основных фондов   | Норма амортизационных отчислений |    |
| <b>6. Общепоселковая Оборудование Водозаборный узел (С-2)</b> |                             |                 |                                      |             |           |   |                                  |    |
| 1   | Артезианские трубы          | 42              | Удовлетворительное                   | 2011        | 20313     | Водоприемные сооружения для подземных источников (артезианские скважины); водоочистная установка "Струя" для очистки поверхностных и подземных вод; компактные установки (КУ) для очистки сточных вод металлические; аэробные стабилизаторы, флотационные сгустители железобетонные | 4%                               | 25 |
| 2   | Металлическая               | 2               | Удовлетворительное                   | 2007        | 20328     | Резервуары чистой воды  | 3,30%                            | 30 |

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

| <b>№ п/п</b> | <b>Наименование объекта оценки</b>                | <b>Количество, шт.</b> | <b>Характеристика физического состояния</b> | <b>Год выпуска</b> | <b>Шифр ЕНАО</b> | <b>Группы и виды основных фондов</b>                               | <b>Норма амортизационных отчислений</b> |    |
|--------------|---|------------------------|---|--------------------|------------------|--|---|----|
|              | емкость 150 м3                                    |                        |   |                    |                  |  |   |    |
| 3            | Бак мембранный reflex                             | 1                      | Удовлетворительное                          | нет данных         | 20328            | Резервуары чистой воды   | 3,30%                                   | 30 |
| 4            | Установка УФ-обеззараживания воды "Блеск" 500     | 2                      | Удовлетворительное                          | 2011               | 49003            | Установки электролизные для обеззараживания питьевых и сточных вод | 16%                                     | 6  |
| 5            | Вертикальный насос Grundfos CRE 32-2 A-F-A-E-HQQE | 6                      | Удовлетворительное                          | нет данных         | 41500            | Насосы артезианские, пневматические винтовые, погружные; мотопомпы | 20%                                     | 5  |

## Характеристика месторасположения объектов оценки

Характеристика месторасположения объектов недвижимости в количестве 81 единицы, представлено в Таблице 29.

Таблица 29

| Показатель  | Значение  | Источник информации  |
|---|---|--|
| Адрес   | обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семеново<br><br>обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино | Интернет-сервис «Карты.Яндекс» – <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a><br>Осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком 23.09.2019 г. |
| Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное) | В непосредственной близости от места расположения объекта оценки, крупные промышленные предприятия отсутствуют                  |  |
| Близость к скоростным магистралям   | Расположен в районе крупной автомагистрали, во внутриквартальной застройке  |  |
| Локальные особенности расположения:<br>- транспортная доступность         | Автомобильный транспорт. Хорошая транспортная доступность   |  |
| Качество дороги от шоссе до объекта оценки                                | Асфальтированные подъездные пути, состояние удовлетворительное  |  |
| Типичное использование окружения  | Застройка ИЖС, СНТ, ДНП   |  |
| Иная застройка  | Не выявлена   |  |

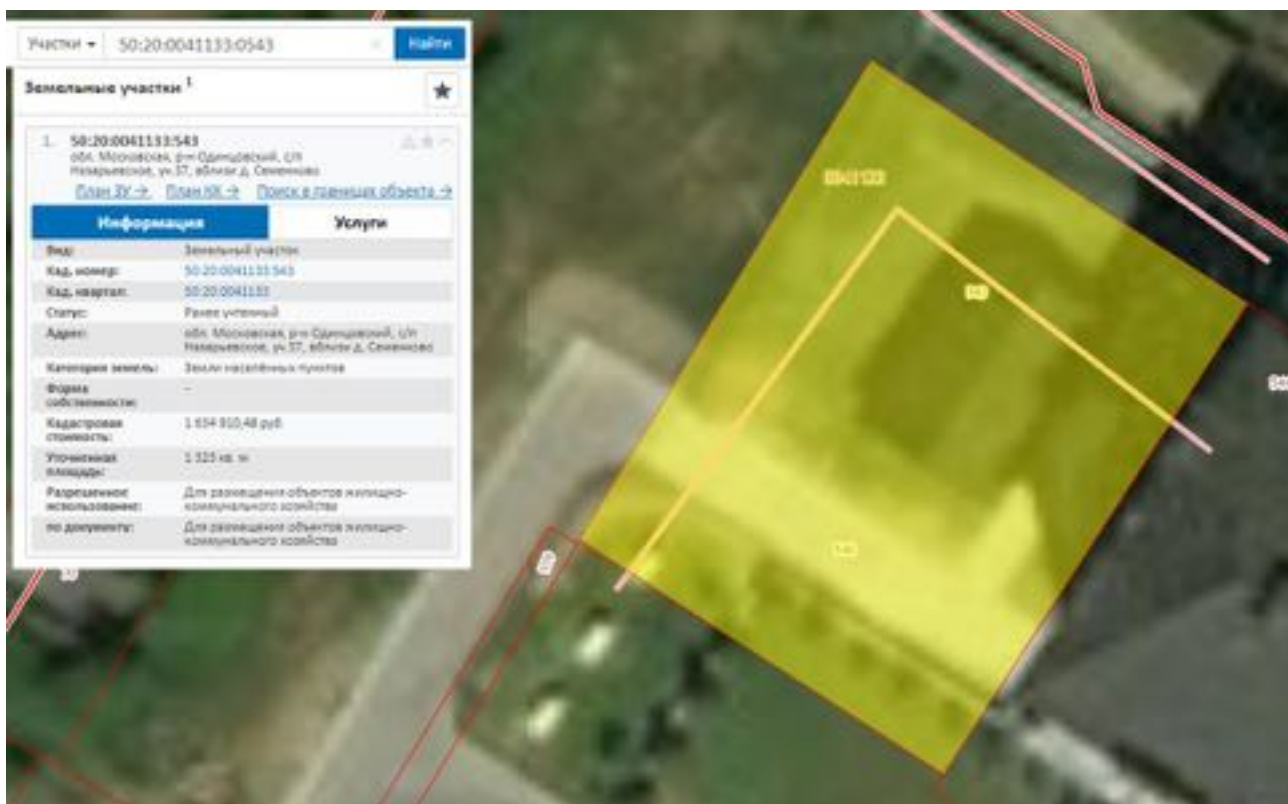


Рисунок 1 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041133:0543 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.



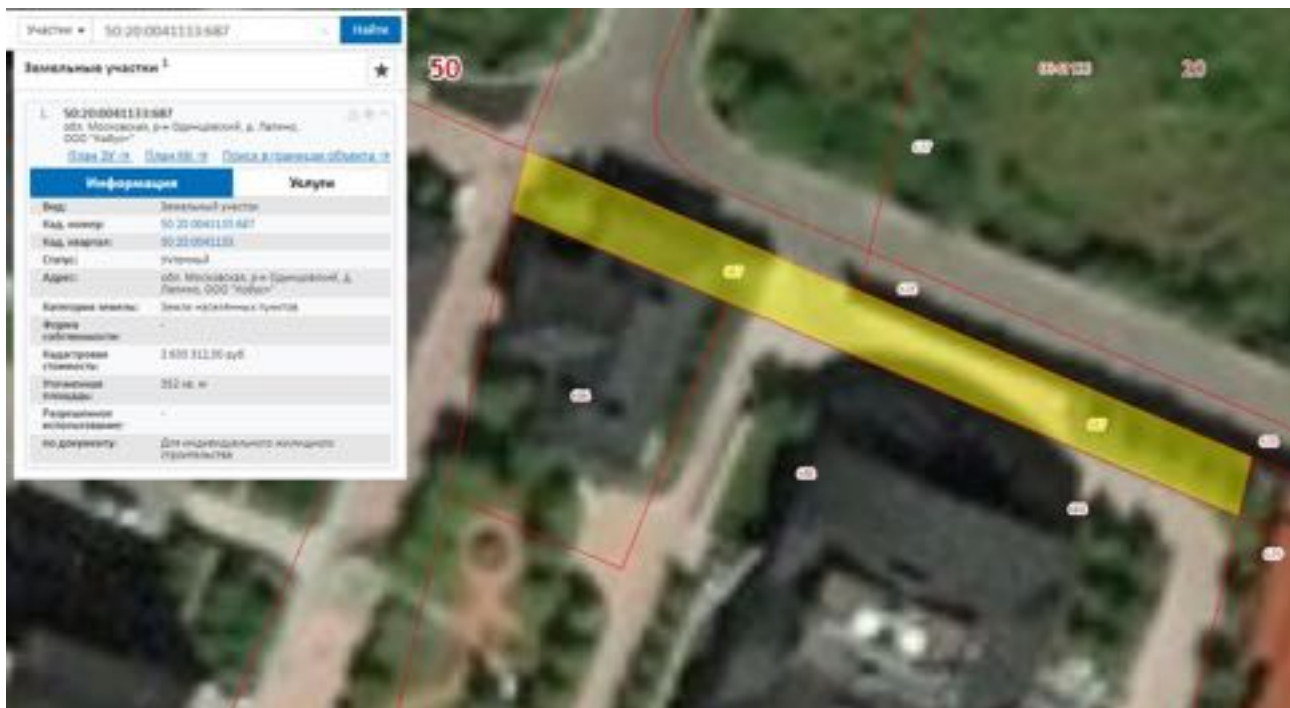


Рисунок 2 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041133:687 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

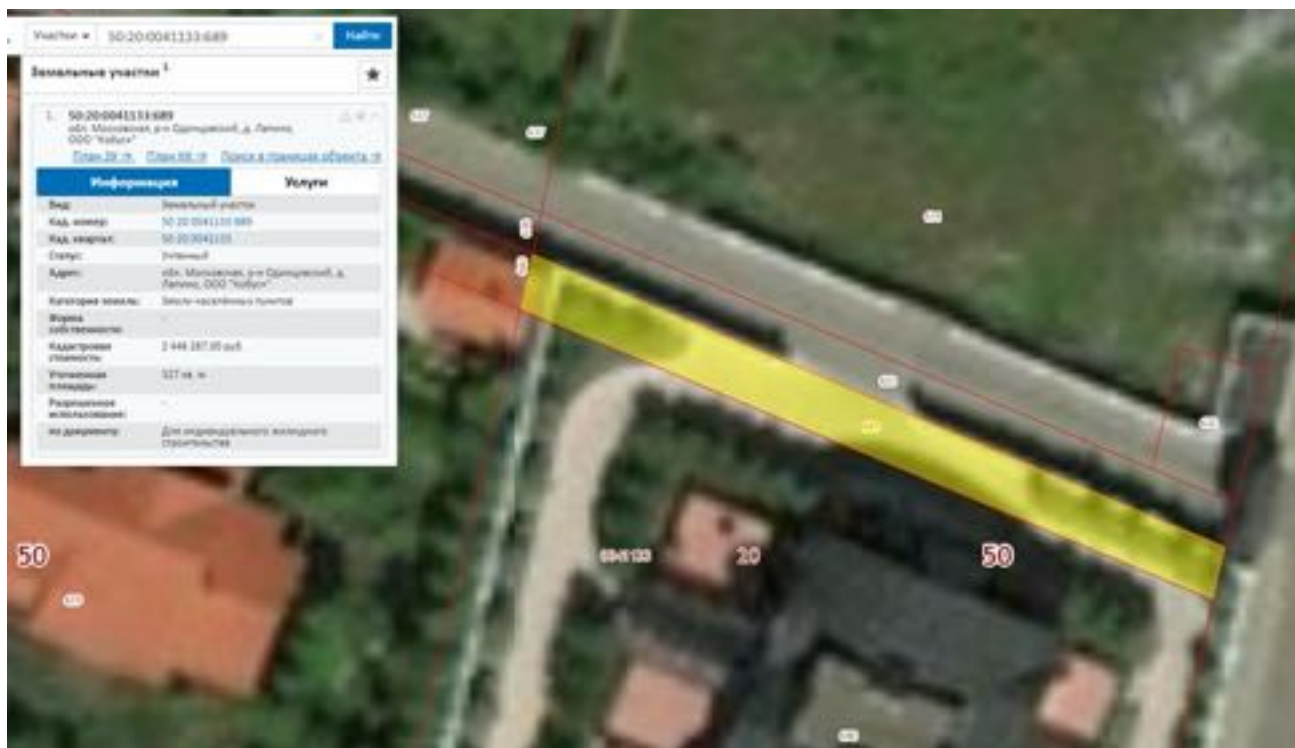


Рисунок 3 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041133:689 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

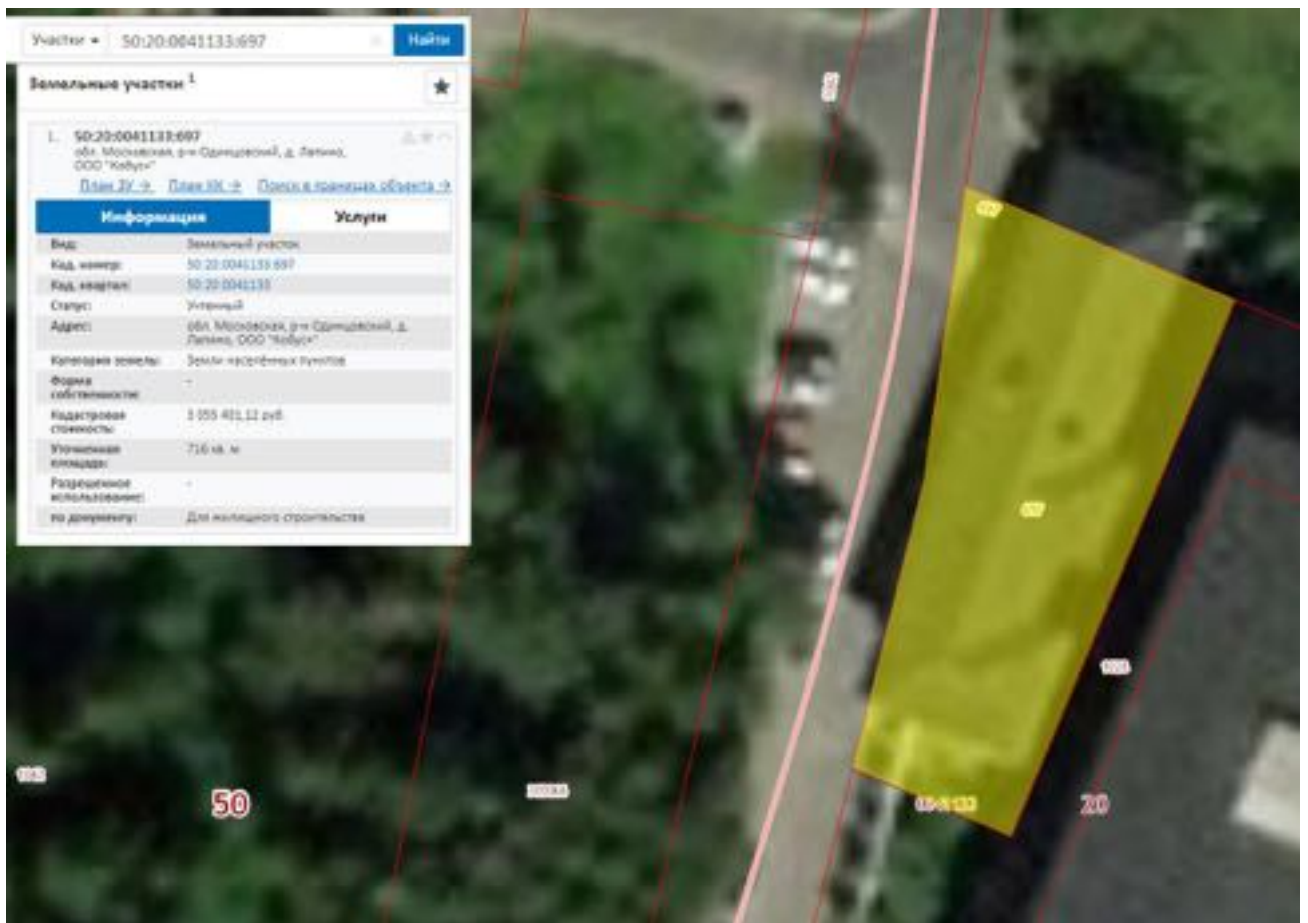


Рисунок 4 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041133:697 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

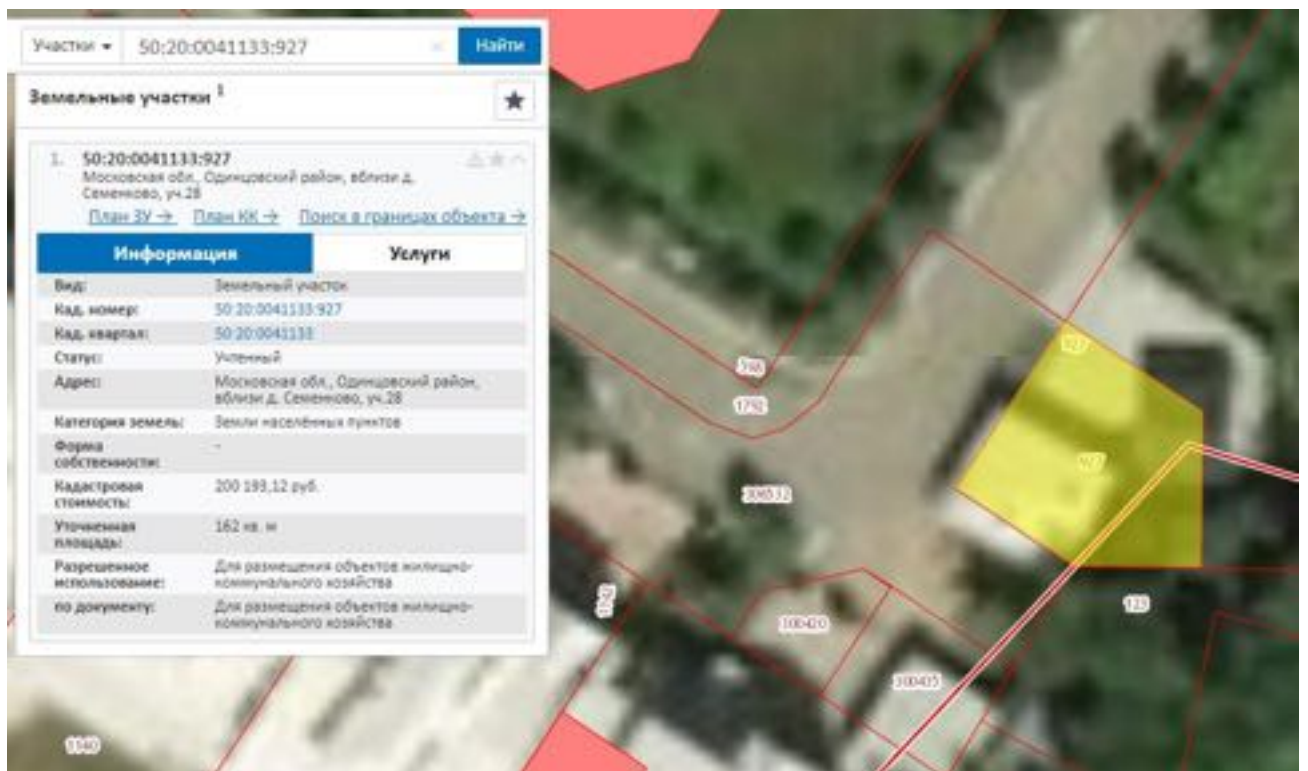


Рисунок 5 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041133:927 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.



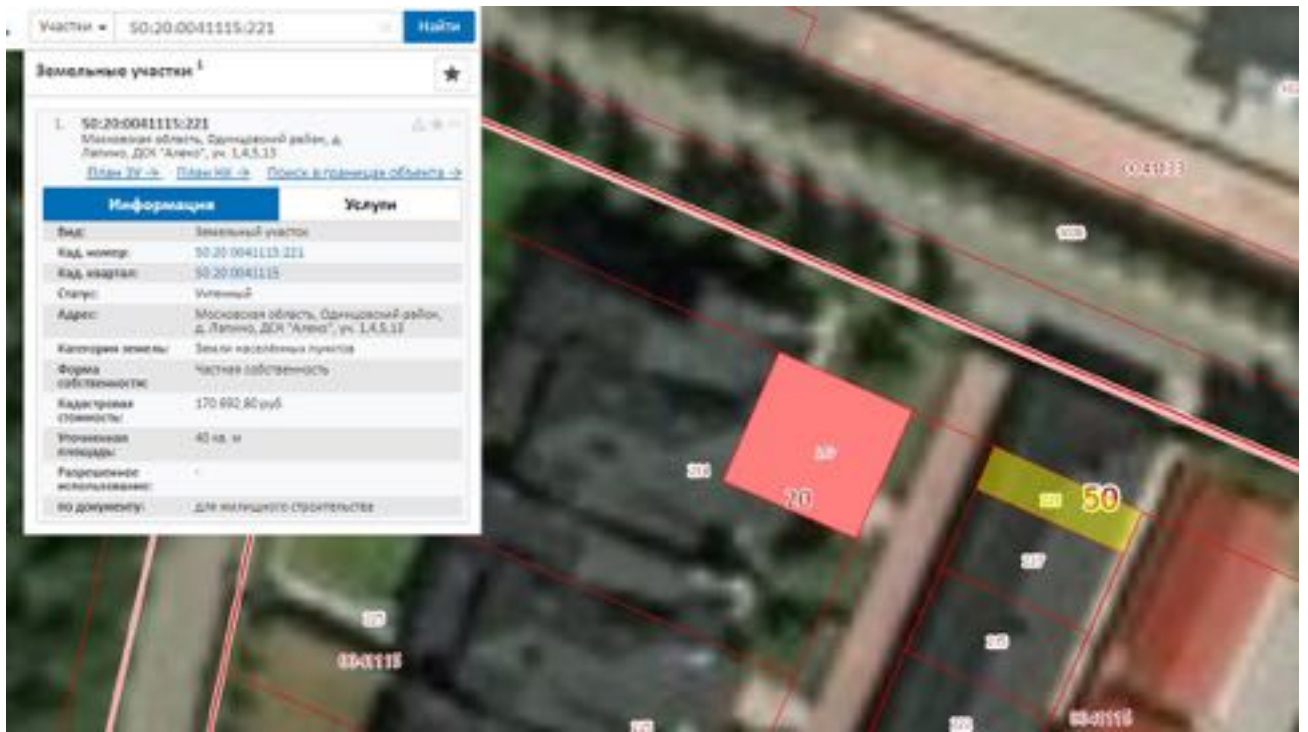


Рисунок 6 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041115:221 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

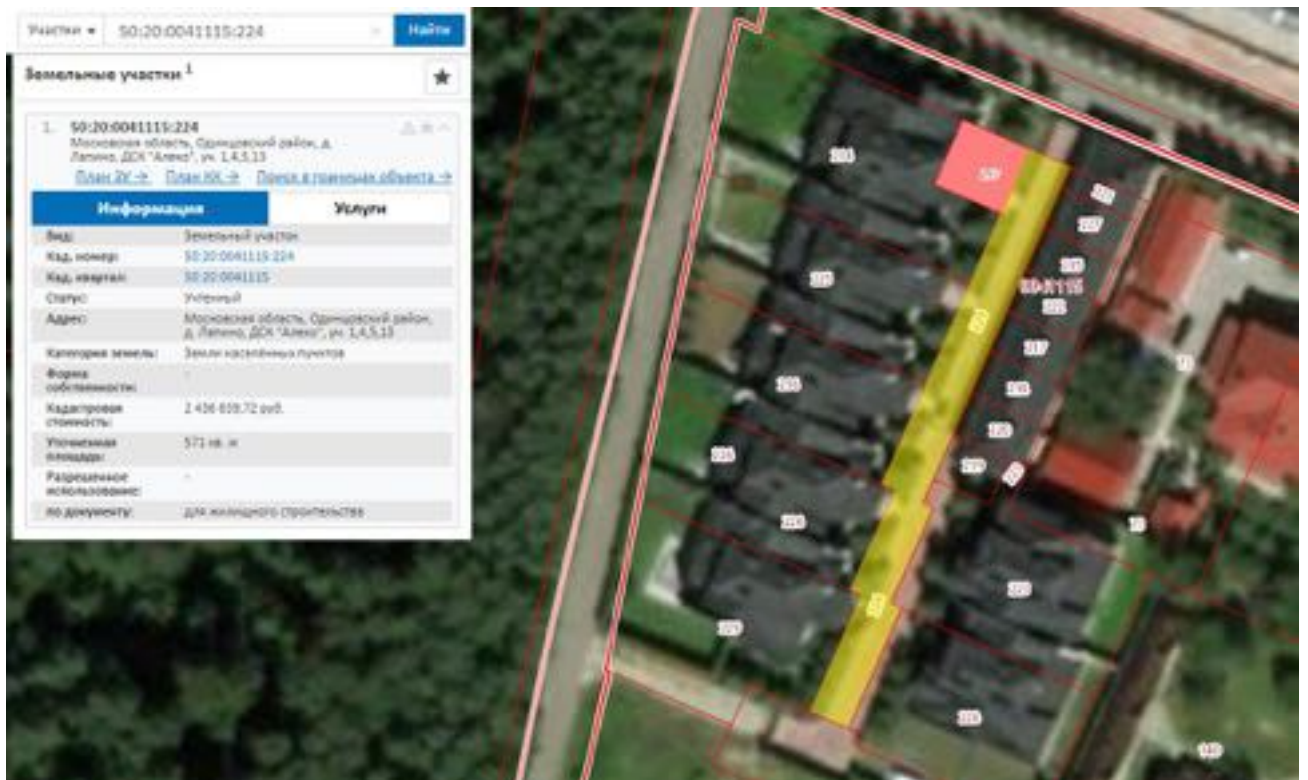


Рисунок 7 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041115:224 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

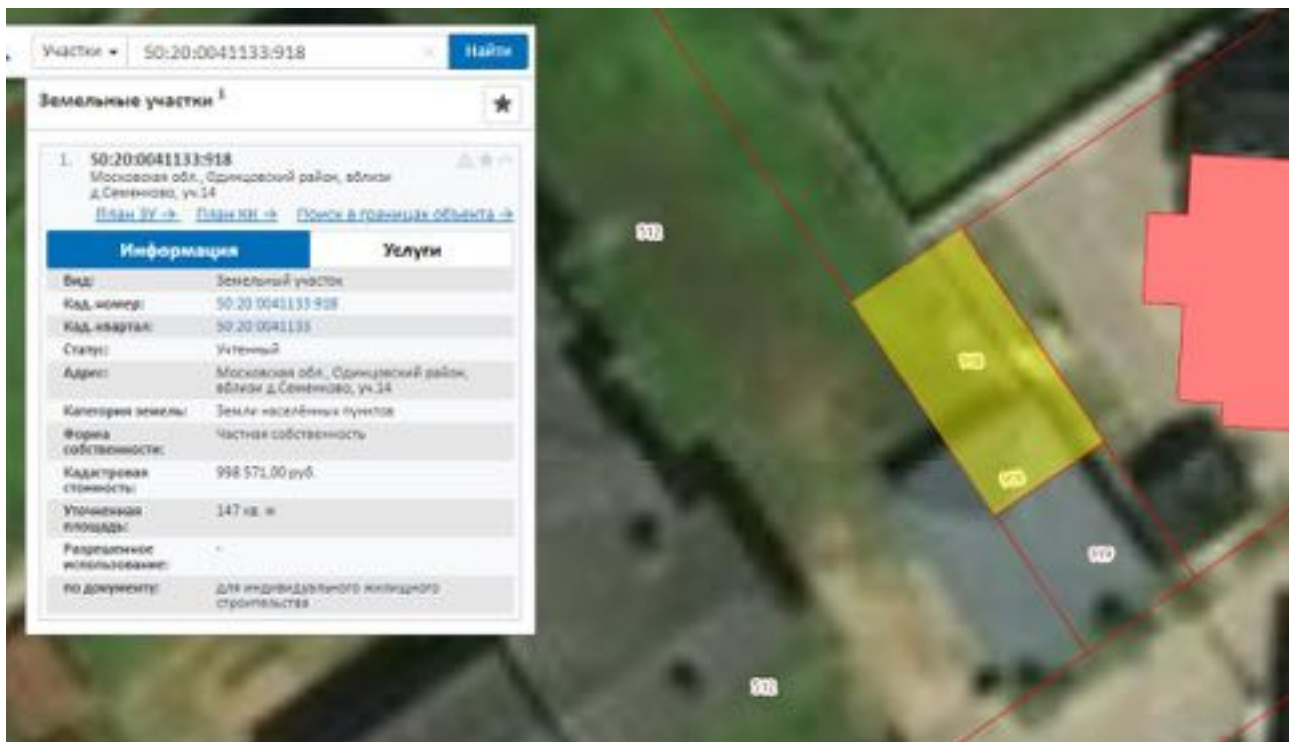


Рисунок 8 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041133:918 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

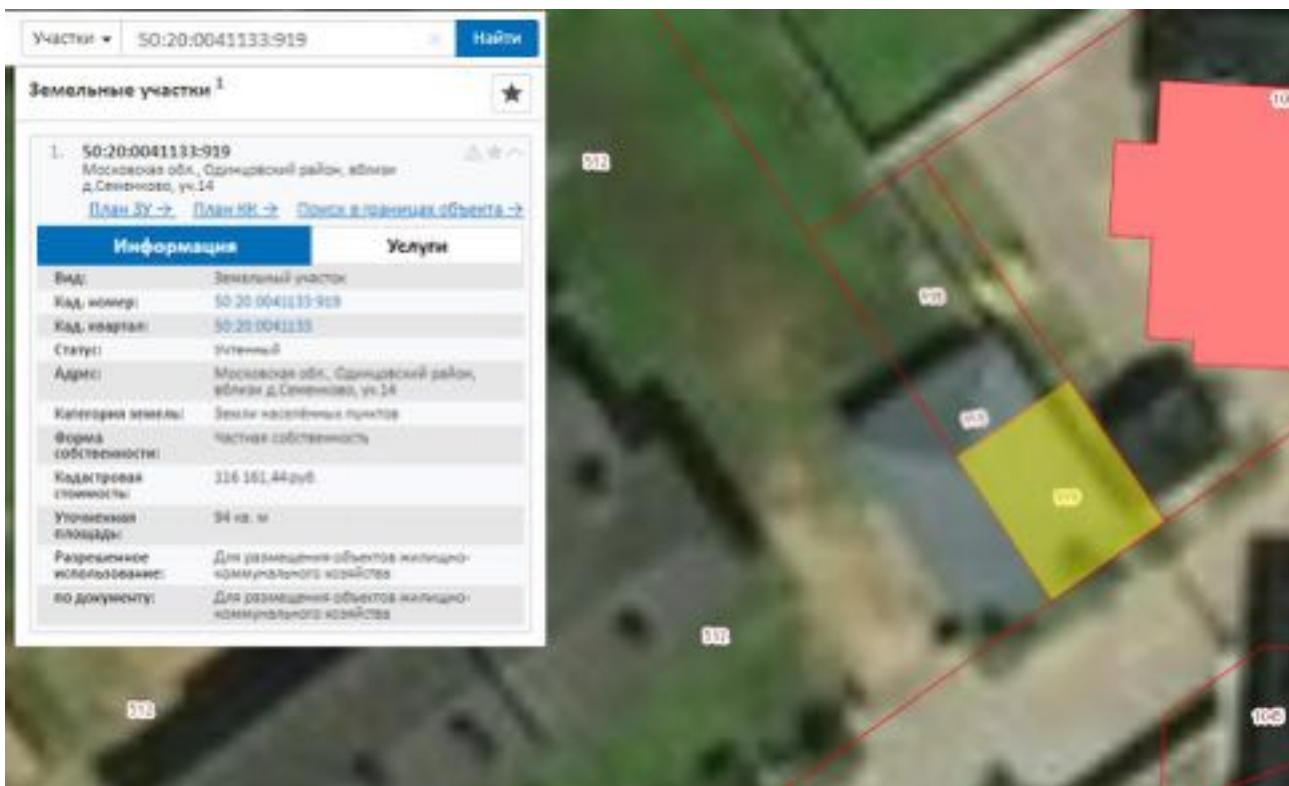


Рисунок 9 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041133:919 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.



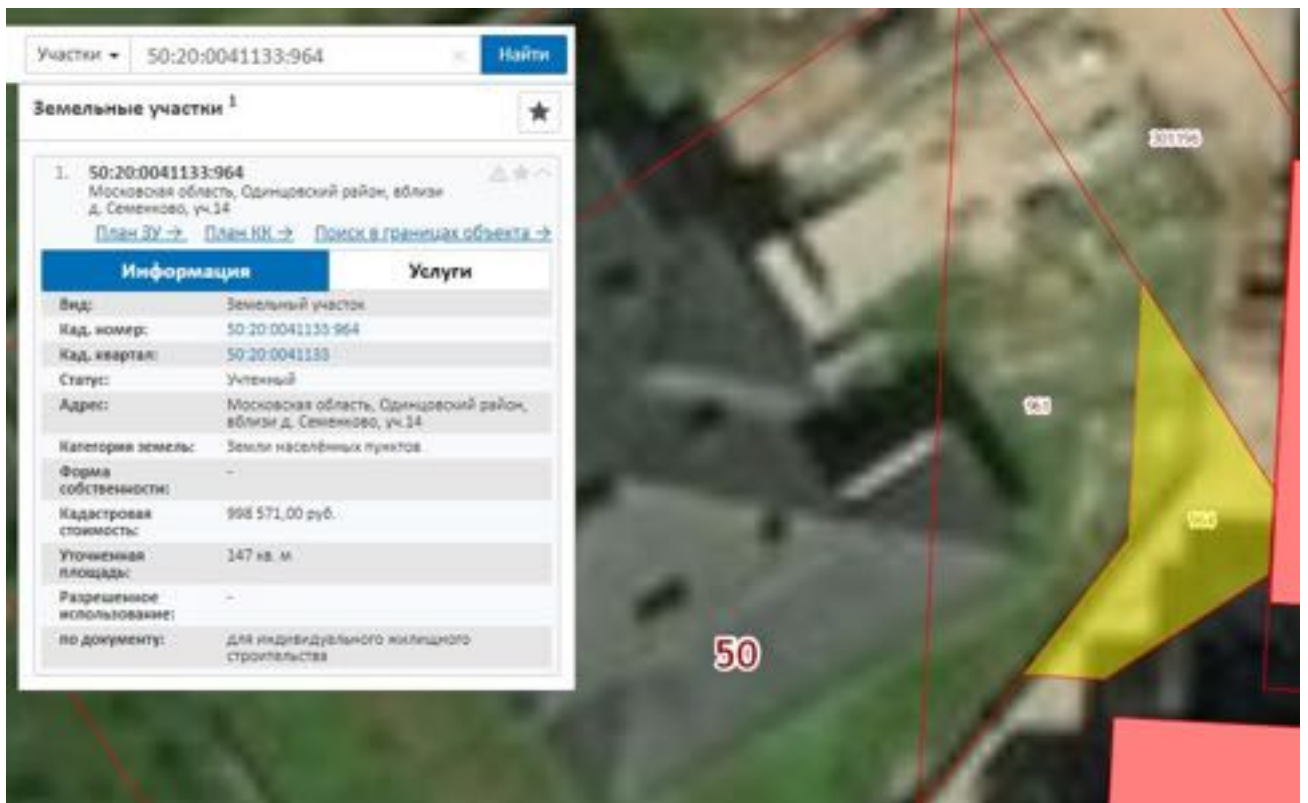


Рисунок 10 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041133:964 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

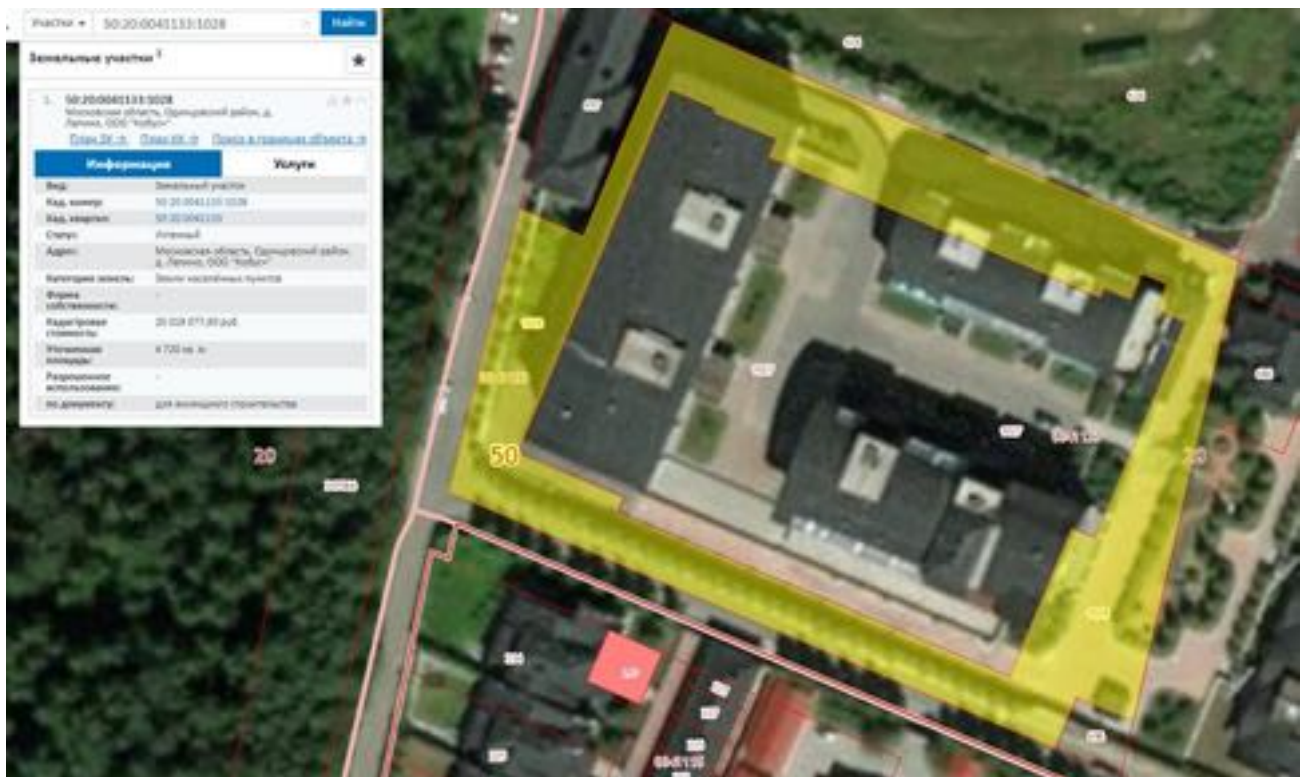


Рисунок 11 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041133:1028 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

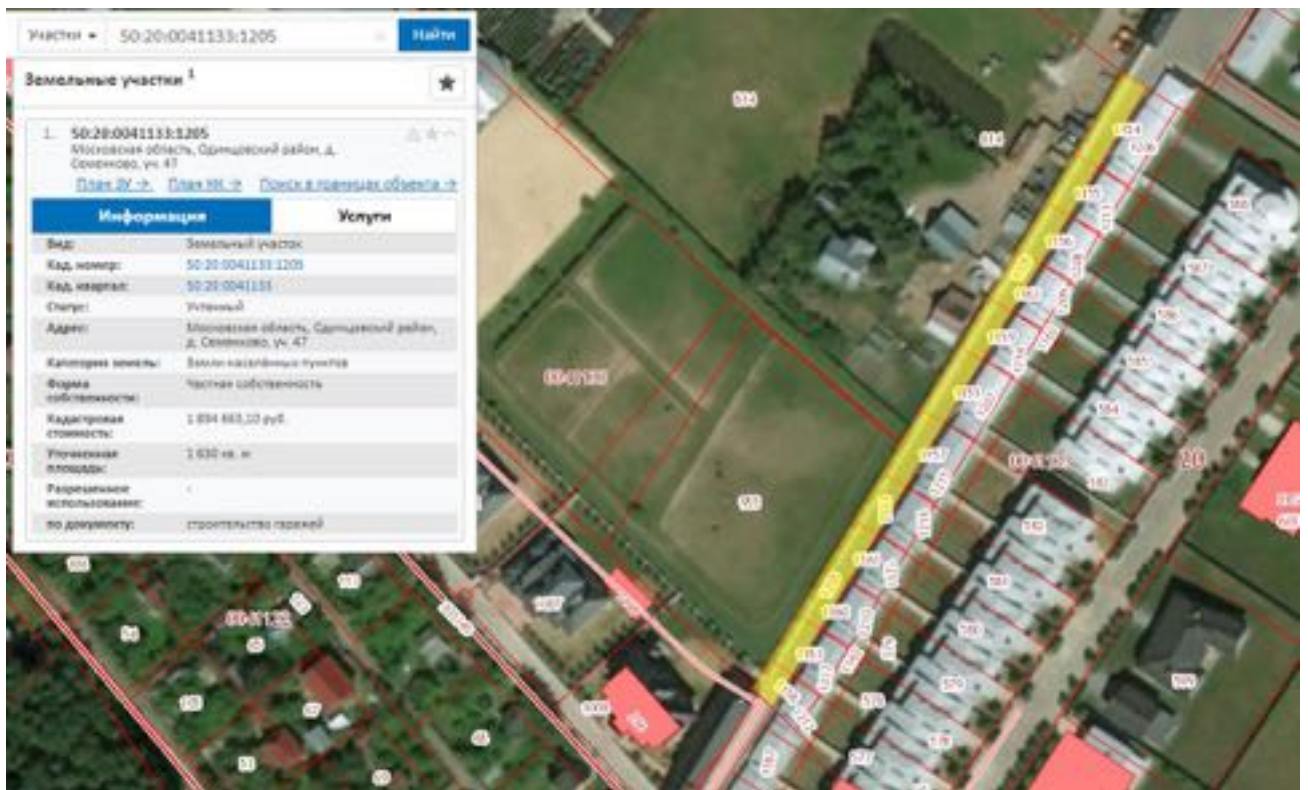


Рисунок 12 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0041133:1205 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

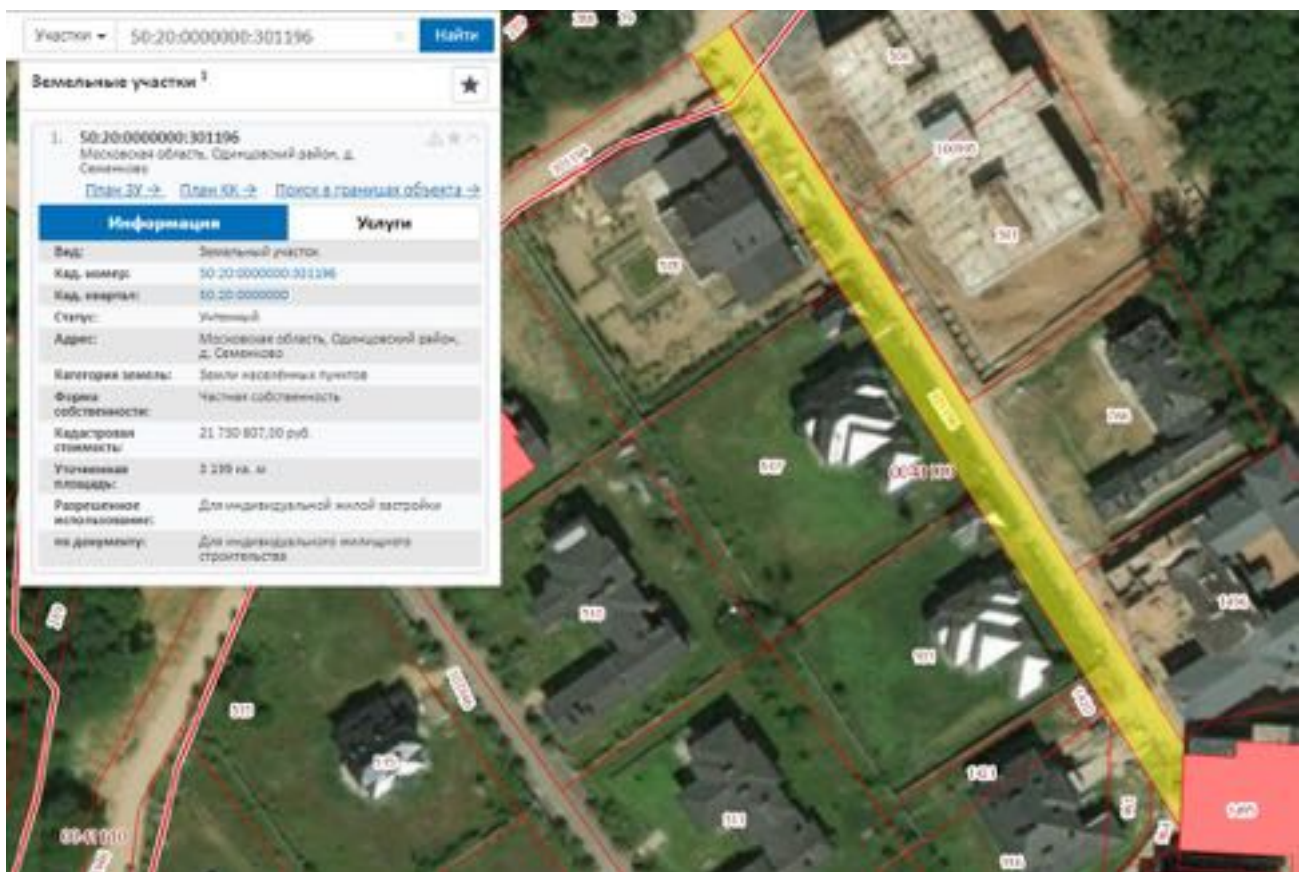


Рисунок 13 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0000000:301196 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.







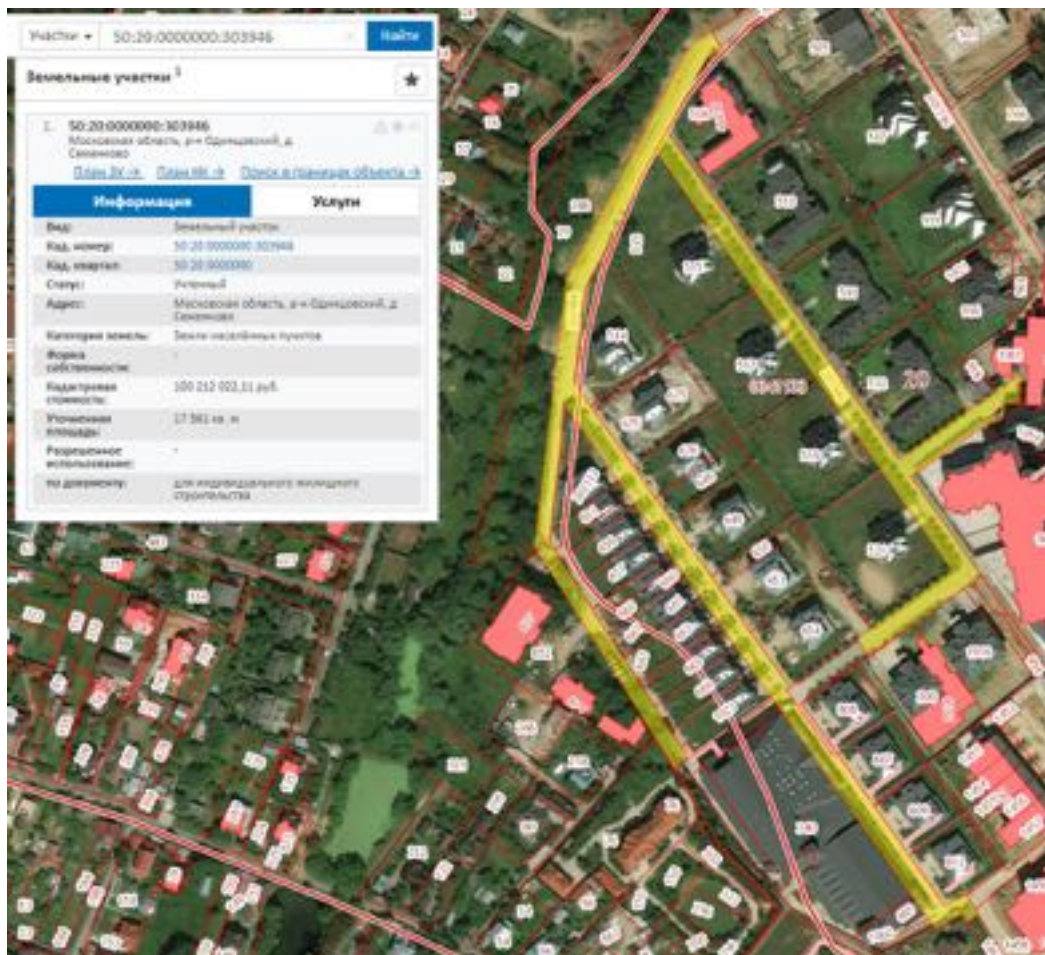


Рисунок 16 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0000000:303946 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

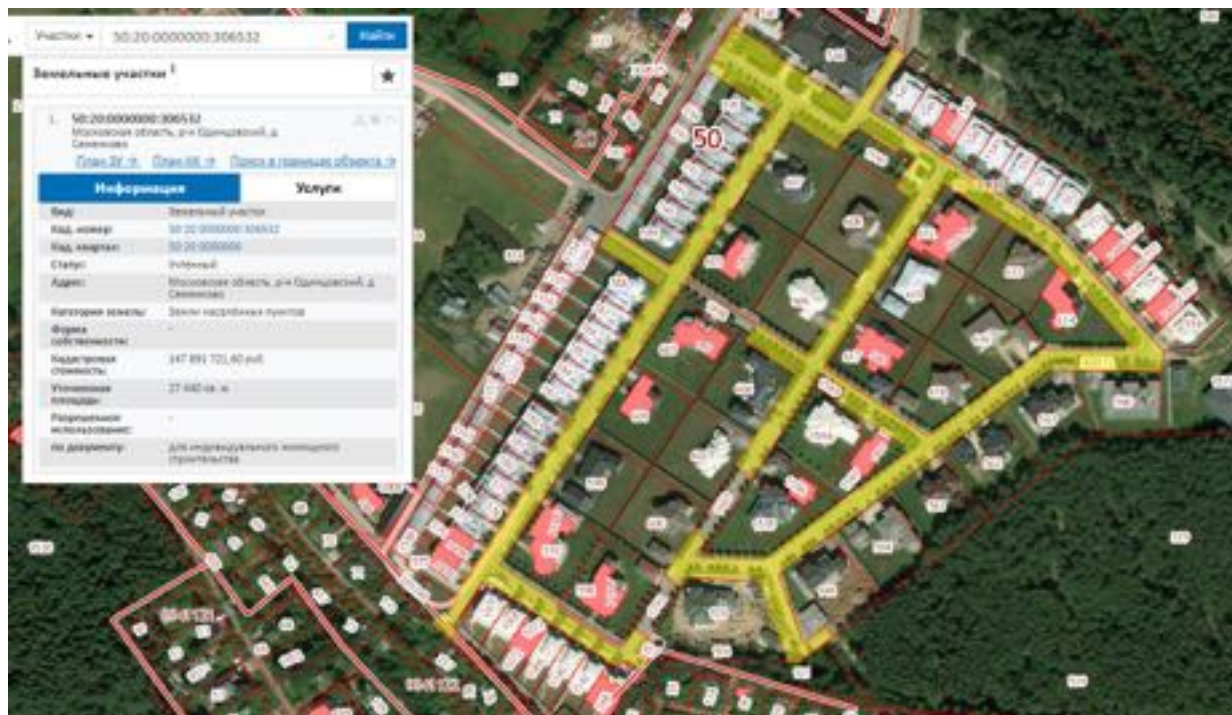


Рисунок 17 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0000000:306532 на Публичной кадастровой карте

Источник: Интернет сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.



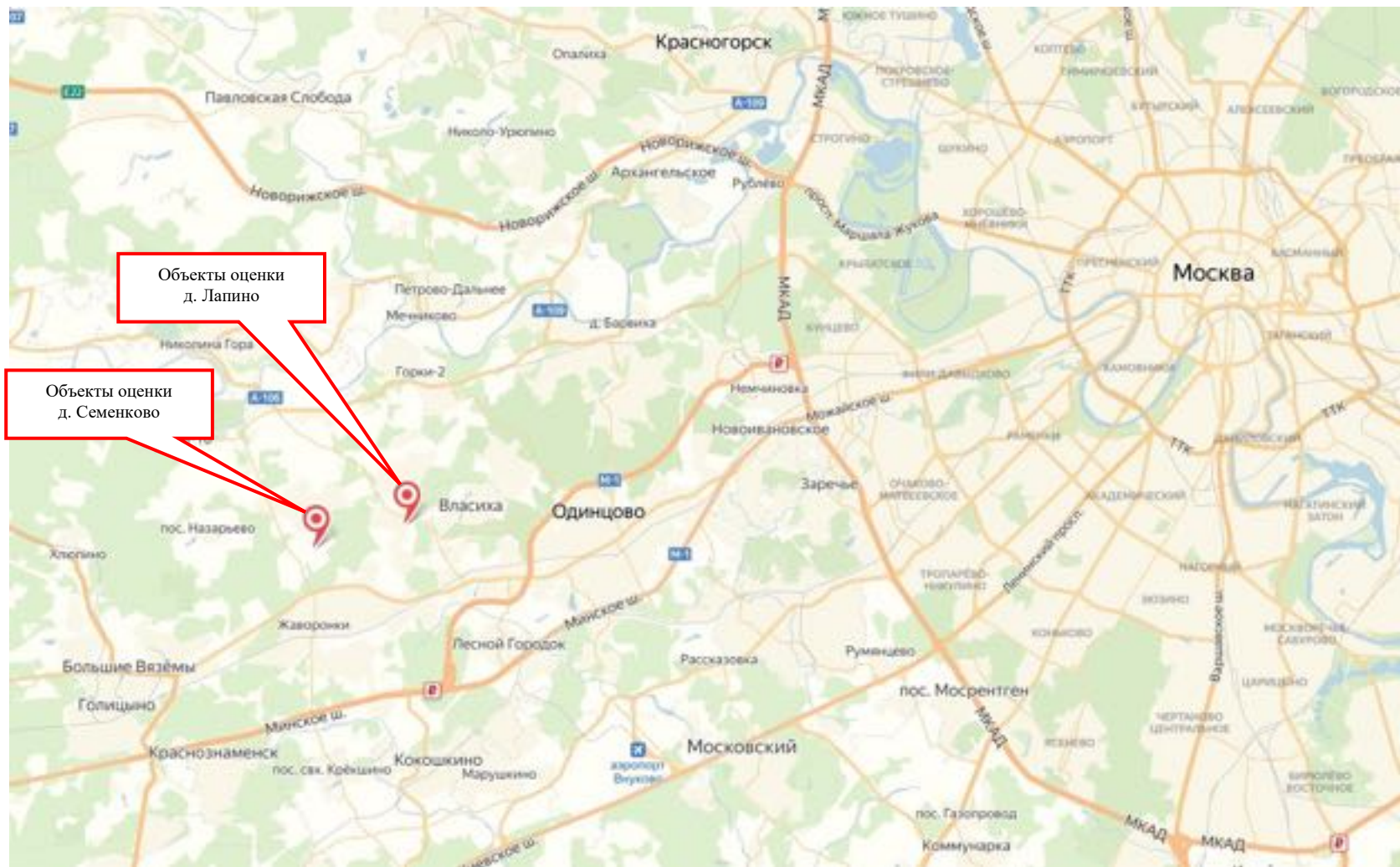


Рисунок 18 – Расположение объектов оценки относительно города Москвы<sup>43</sup>

<sup>43</sup> Интернет-сервис «Карты Яндекс» – <https://yandex.ru/maps/>



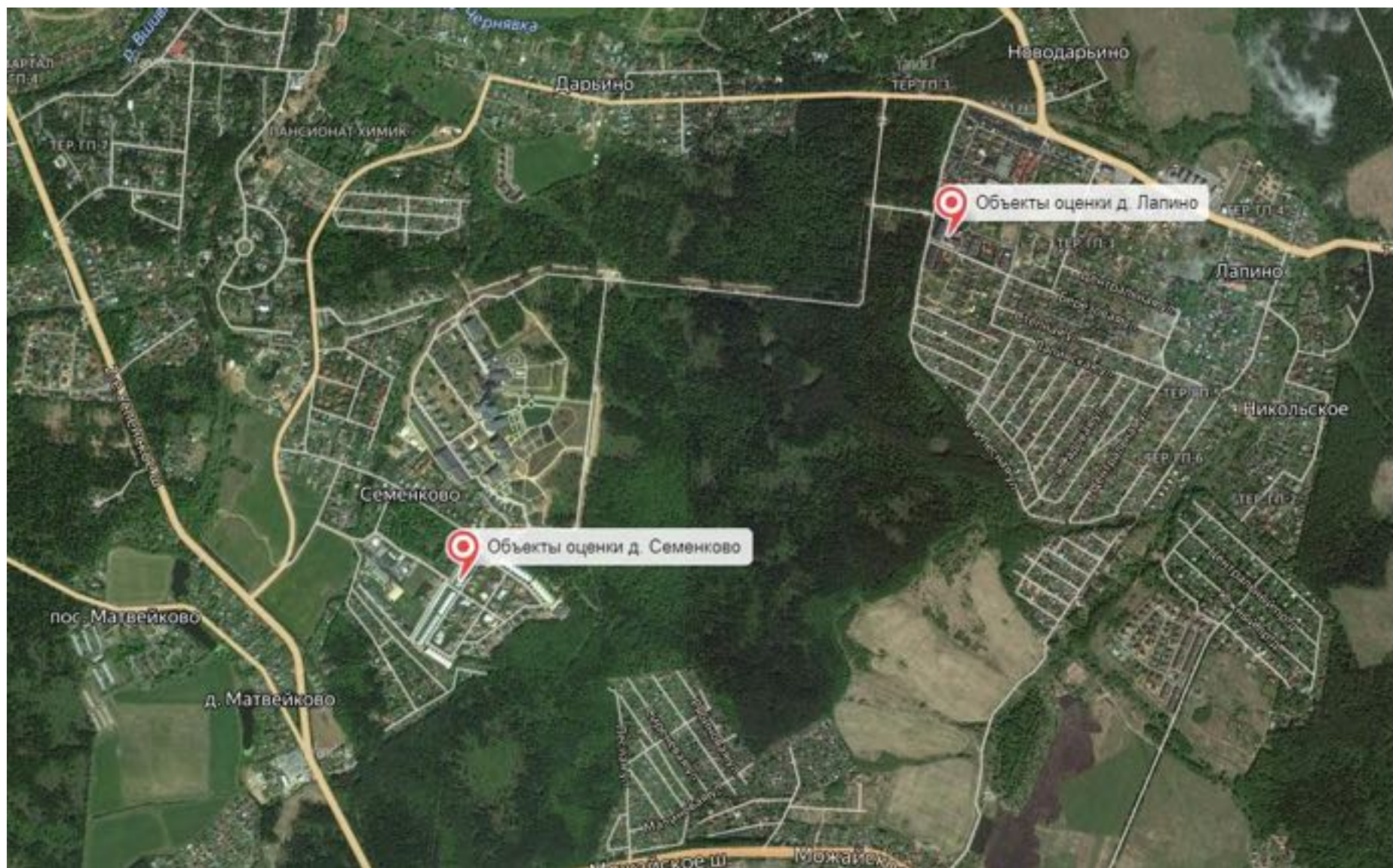


Рисунок 19 – Транспортная доступность объектов оценки / ситуационный план<sup>44</sup>

<sup>44</sup> Интернет-сервис «Карты.Яндекс» – <https://yandex.ru/maps/>

## **7.2 Информация о текущем использовании объекта оценки**

Объекты недвижимого имущества объекты недвижимости в количестве 81 единицы (земельные участки, сооружения, здания) и объекты движимого имущества в количестве 6 позиций.

## **7.3 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

*Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:*

- Подписанный КУ Червонцевым Р.А. акт инвентаризации №1 от 05.06.2019
- Решение арбитражного суда Московской области от 07.03.2019 по делу № А41-16160/18.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5170/2019-98549 от 13.08.2019
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 14.11.2016 (кадастровый номер 50:20:0000000:301195)
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 14.11.2016 (кадастровый номер 50:20:0000000:301196)
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НВН №731812 от 30.09.2008 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АГН №451142 от 29.02.2012 года
- Договор купли-продажи земельного участка от 05.08.2011 №25
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306336 от 02.10.2014 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306335 от 02.10.2014 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АИН №306334 от 02.10.2014 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НВН №728508 от 14.07.2008 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НВН №728511 от 14.07.2008 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НВН №573352 от 08.05.2008 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АЕН №609631 от 18.10.2013 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АЕН №793554 от 18.10.2013 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №254984 от 18.08.2011 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №451126 от 29.02.2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №254926 от 17.08.2011 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №449865 от 26.03.2012 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №111848 от 05.12.2011 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №111847 от 05.12.2011 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АБН №713657 от 03.03.2011 года
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АБН №713658 от 03.03.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.11.2010 №RU50511302-281
- Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 18.11.2010 №793
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №117534 от 18.06.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.02.2011 №RU50511302-45
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 28.02.2011 №108
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №122152 от 14.06.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.11.2010 №RU50511302-294
- Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 25.11.2010 №821
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АБН №713659 от 03.03.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.11.2010 №RU50511302-295
- Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 25.11.2010 №822
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АБН №717691 от 05.03.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.11.2010 №RU50511302-296
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 25.11.2010 №823
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АДН №122917 от 02.11.2012 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.08.2012 №RU50511302-54
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 27.08.2012 №412
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АВН №246370 от 14.09.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №RU50511302-12
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №27
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АБН №713660 от 03.03.2011 года

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.11.2010 №RU50511302-272
- Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 15.11.2010 №770
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- HBN №573351 от 08.05.2008 года
- Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 17.12.2007г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №015396 от 30.05.2011 года
- Постановление от 28.12.2010 №917, выдавший орган: Глава сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 28.12.2010 №RU50511302-344
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №015395 от 30.05.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2010 №RU50511302-339
- Постановление от 24.12.2010 №903, выдавший орган: Глава сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №260140 от 20.10.2011 года
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №28
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №RU50511302-13
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №254987 от 18.08.2011 года
- Постановление Администрации сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №893
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-331
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №015441 от 02.06.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-332
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №894
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №252422 от 28.10.2011 года
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 10.05.2011 №202
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.05.2011 №RU50511302-70
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №109050 от 20.12.2011 года
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 04.07.2011 №307
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.05.2011 №RU50511302-91
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №254986 от 18.08.2011 года
- Постановление Администрации Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №898
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-336
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №254985 от 18.08.2011 года
- Постановление Администрации Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №26
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №RU50511302-11
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №122469 от 17.06.2010 года
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №895
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-333
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- АГН №110001 от 13.01.2012 года
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.06.2011 №284
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.06.2011 №RU50511302-81
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №260338 от 26.10.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-335
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №897
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №260340 от 26.10.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.01.2011 №RU50511302-10
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 21.01.2011 №25
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №254928 от 17.08.2011 года
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50511302-334
- Постановление Главы сельского поселения Назарьевское Одинцовского муниципального района Московской области от 23.12.2010 №896
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- ABN №254928 от 17.08.2011 года
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.09.2017 (кадастровый номер: 50:20:000000:303345)
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети канализации от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт здания трансформаторная подстанция от 31.08.2012
- Кадастровый паспорт сооружения газопровод от 16.12.2010

- Кадастровый паспорт здания очистные сооружения от 17.12.2010
- Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/07-2-6296 от 16.10.2007
- Кадастровый паспорт здания водозаборный узел с насосной станцией от 16.12.2010
- Кадастровый паспорт здания БКТП 313193 от 27.12.2010
- Технический паспорт здания БКТП 313193 от 25.05.2010
- Кадастровый паспорт земельного участка МО-14/3 В-1226066 от 06.08.2014
- Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/08-2-6237 от 10.09.2008
- Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/08-2-62100 от 10.09.2008
- Технический паспорт здания БКТП 313199 от 25.05.2010
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6320 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6349 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6365 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6377 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6380 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6381 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6382 от 16.10.2007
- Кадастровый план земельного участка №20.1/07-2-6383 от 16.10.2007
- Технический паспорт ливневая канализация №5026806 от 01.10.2008
- Технический паспорт хозяйственно-бытовая канализация №5026808 от 01.10.2008
- Технический паспорт сеть электроснабжения 0,4 кВ №5026804 от 01.10.2008
- Технический паспорт газопровод среднего и низкого давления №4361398 от 07.03.2008
- Технический паспорт газопровод высокого давления №4361397 от 07.03.2008
- Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 17.12.2007
- Кадастровый паспорт здания блок илового резервуара и КНС от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт сооружения водоснабжение №5570533 от 11.02.2009
- Технический паспорт водоснабжение №5201083 от 05.11.2008
- Кадастровый паспорт сооружения электроснабжение №55705320 от 11.02.2009
- Технический паспорт электроснабжения №5201079 от 05.11.2008
- Технический паспорт внутриплощадочный водопровод №5026807 от 01.10.2008
- Технический паспорт водоснабжение №5201076 от 05.11.2008
- Технический паспорт ливневая канализация №5201078 от 05.11.2008
- Технический паспорт электроснабжения №5201077 от 05.11.2008
- Технический паспорт хозяйственно-бытовая канализация №5201075 от 05.11.2008
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети линейной канализации от 24.05.2011
- Кадастровый паспорт здания БКТП 313199 от 27.12.2010
- Технический паспорт здания БКТП 313199 от 25.05.2010
- Кадастровый паспорт земельного участка №20.2/08-2-4097 от 01.06.2008
- Кадастровый паспорт сооружения высоковольтная кабельная линия от 21.02.2011
- Технический паспорт хозяйственно-бытовая канализация №2084321 от 20.02.2006
- Технический паспорт высоковольтный кабель №2084318 от 20.02.2006
- Технический паспорт низковольтный кабель №2084319 от 20.02.2006
- Технический паспорт здания трансформаторная подстанция, литера М №2084330 от 20.02.2006
- Технический паспорт водопровод №2084324 от 20.02.2006
- Технический паспорт внутрипоселковая дорога №2479404 от 10.04.2006
- Технический паспорт газопровод высокого давления №2479406 от 10.04.2006
- Технический паспорт газопровод низкого давления №2479405 от 10.04.2006
- Технический паспорт ливневая канализация №2084320 от 20.02.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть хозяйственно-бытовой канализации №3204681 от 21.12.2006
- Технический паспорт хозяйственно бытовая канализация лит.Е №3204777 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть ливневой канализации №3204682 от 21.12.2006
- Технический паспорт ливневой канализации лит.И №3204778 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на низковольтное кабельное линия №3265007 от 21.12.2006
- Технический паспорт на низковольтное кабельное линия лит.К №3204789 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть хозяйственно-бытовой канализации №3265004 от 21.12.2006
- Технический паспорт хозяйственно-бытовая канализация лит.Е №3204787 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на низковольтное кабельное линия №3204679 от 21.12.2006
- Технический паспорт на низковольтное кабельное линия лит.И №3204784 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть ливневой канализации №3265008 от 21.12.2006
- Технический паспорт ливневой канализации лит.И №3204788 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть водопровода №3204680 от 21.12.2006
- Технический паспорт сеть водопровода лит.Ж №3204776 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на теплоточ №3204683 от 21.12.2006



- Технический паспорт теплосеть лит.К №3204779 от 18.12.2006
- Кадастровый паспорт сооружения от 09.03.2010
- Технический паспорт газопровод низкого давления от 03.04.2010
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть водопровода №3265009 от 21.12.2006
- Технический паспорт сеть водопровода лит.Ж №3204786 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть хозяйственно-бытовой канализации №3265030 от 21.12.2006
- Технический паспорт хозяйственно-бытовой канализации лит.Е №3204783 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на пизковольтно кабельную линия №3204684 от 21.12.2006
- Технический паспорт низковольтно кабельная линия лит. Л №3204780 от 18.12.2006
- Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ" на сеть водопровода №3265002 от 21.12.2006
- Технический паспорт сеть водопровода лит. Ж
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-12/ЗВ-267253 от 24.04.2012
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети водопровода от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети канализации от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт здания КПП от 06.05.2011
- Технический паспорт здания КПП №6667967 от 07.09.2009
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковая кабельная канализация от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети электроснабжения от 21.20.2011
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети водопровода от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт здания №МО-13/3 В-11-72-827 от 23.09.2013
- Кадастровый паспорт сооружения газопровод низкого давления №МО-13/ЗВ-12-12-503 от 02.10.2013
- Технический паспорт сооружения газопровод низкого давления от 25.04.2013
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые внутренние автодороги от 21.02.2011
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети наружного освещения от 13.12.2011
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-12/3 В-23-230 от 19.01.2012
- Кадастровый паспорт сооружения от 21.02.2011
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковые сети электроснабжения от 07.02.2011
- Кадастровый паспорт сооружения общепоселковая кабельная канализация от 13.07.2011
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО14/ЗВ-1226166 от 06.08.2014
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-11/ЗВ/1-139590 от 19.04.2011
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-11/ЗВ/1-139592 от 19.04.2011
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-11/ЗВ/1-337294 от 12.07.2011
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-10/ЗВ/1-23924 от 14.10.2010
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-12/ЗВ-476884 от 09.07.2012
- Кадастровый паспорт сооружения кабельной линии наружного освещения от 07.02.2011
- Технический паспорт сооружения линия наружного освещения дороги от 10.09.2010
- Кадастровый паспорт сооружения кабельной линии 10 Кв от 07.02.2010
- Технический паспорт сооружения кабельной линии 10 Кв от 10.09.2010
- Кадастровый паспорт земельного участка №МО-14/ЗВ-1226180 от 06.08.2014
- Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/08-2-6209 от 10.09.2008
- Кадастровый паспорт земельного участка №20.1/08-2-6210 от 10.09.2008
- Кадастровая выписка о земельного участка №20.3/08-9-34072 от 19.11.2008
- Технический паспорт здания блок илового резервуара КНС 06.11.2010
- Технический паспорт здания водозаборный узел 06.09.2010
- Технический паспорт сооружения газопровод высокого давления 23.04.2013
- Технический паспорт слаботочная канализация от 01.10.2008
- Технический паспорт здания очистные сооружения от 06.10.2010
- Технический паспорт здания трансформаторная подстанция от 01.08.2012
- Технический паспорт сооружения общепоселковые внутренние автодороги от 03.12.2010
- Технический паспорт сооружения высоковольтная кабельная линия от 03.12.2010
- Технический паспорт сооружения общепоселковая сеть электроснабжения от 17.12.2010
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой кабельной канализации от 03.12.2010
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети ливневой канализации от 15.02.2011
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети водопровода от 03.12.2010
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети водопровода от 16.12.2010
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети канализации от 03.12.2010
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети канализации от 03.12.2010
- Технический паспорт на сооружения общепоселковой сети наружного освещения от 24.05.2011
- Технический паспорт здания гараж на 7 блоков с помещением охраны от 29.08.2008
- Товарная накладная № 56 от 19.06.2008
- Товарная накладная №1122 от 18.08.2008
- Ответ на запрос б/н от 18.01.2019г.
- Ответ на запрос №16 от 02.09.2019г.
- Ответ на запрос №17 от 02.09.2019г.



- Копия руководство по инсталляции, эксплуатации и уходу за котлами
- Технический паспорт на артезианские трубы из композиционного материала ЗАО «САФИТ»
- Паспорт на изделие металлическая емкость №2 объемом 150 м<sup>3</sup>
- Акт на сварочные работы металлической емкости объемом 150 м<sup>3</sup> от 10.08.2007г. ООО «СК Рельеф».
- Акт №5/К-2 на покраску металлической емкости №2 грунтом ХВ-02-78 от 02.10.2007г.

***Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:***

- Осмотр объектов оценки, проведенный Оценщиком 23.09.2019 г.
- Интернет-сервис «Карты Яндекс» – <https://yandex.ru/maps/>
- Интернет-сервис «Публичная кадастровая карта» – <https://pkk5.rosreestr.ru/>
- Интернет-сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» - [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request).

***При составлении отчета использованы следующие материалы:***

- [https://ntproperties.ru/analitika/obzory/ofisnaya\\_nedvigimost\\_moskovskiy\\_region\\_itogovy\\_obzor\\_2018/](https://ntproperties.ru/analitika/obzory/ofisnaya_nedvigimost_moskovskiy_region_itogovy_obzor_2018/)
- ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование» <http://pfagroup.ru/> (Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2019 года)

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

### **8.1 Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

#### **8.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

### **ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКЕ В СТРАНЕ**

#### **Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в I квартале 2019 года**

Объем ВВП России за I квартал 2019 г. составил в текущих ценах 24487,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2018 г. составил 100,5%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I полугодии 2019 г. - 101,2%.

Индекс промышленного производства в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в I полугодии 2019 г. - 102,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,8 млрд рублей, в I полугодии 2019 г. - 1645,9 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2019 г. составил 802,0 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 3542,8 млрд рублей, или 100,1%. Из числа введенных в действие в I полугодии 2019 г. зданий 94,5% составляют здания жилого назначения. В июне 2019 г. построено 81,9 тыс. новых квартир, в I полугодии 2019 г. - 398,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 15,6 млн кв. метров, или 52,0% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2019 года

Оборот розничной торговли в июне 2019 г. составил 2731,1 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 15687,6 млрд рублей, или 101,7%.

В июне 2019 г. оборот розничной торговли на 94,6% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,4% (в июне 2018 г. - 94,4% и 5,6% соответственно).

В июне 2019 г. оборот оптовой торговли составил 6781,3 млрд рублей, или 97,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,0% оборота оптовой торговли.

В июне 2019 г. оборот оптовой торговли на 78,1% формировался организациями оптовой торговли (в июне 2018 г. - на 79,2%), оборот которых составил 5297,2 млрд рублей, или 96,6% (в сопоставимых ценах) к июню 2018 года.

Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле во II квартале 2019 г. составил 6,0% против 6,1% во II квартале 2018 года.

В июне 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,6%.

В июне 2019 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,5% (в июне 2018 г. - выросли на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2019 г. увеличились на 0,2% (в июне 2018 г. - на 0,4%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2019 г. выросли на 0,6% (в июне 2018 г. - на 0,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2019 г. составила 16064,4 рубля и за месяц не изменилась (с начала года выросла на 3,2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2019 г. составила 4367,0 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,2% (с начала года - на 9,4%).

Во II квартале 2019 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101,5% и 100,5%. На первичном рынке жилья цены выросли от 0,4% на квартиры улучшенного качества до 6,2% на элитные квартиры. На вторичном рынке повышение цен на квартиры улучшенного качества и квартиры среднего качества ( типовые) составило 0,6%. Вместе с тем на 0,1% подешевели квартиры низкого качества, на 0,5% - элитные квартиры.

Профицит федерального бюджета в январе-мае 2019 г. сложился в сумме 1283,3 млрд рублей.

В I полугодии 2019 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 28398,9 млрд рублей и увеличился на 4,6% по сравнению с I полугодием 2018 года. Денежные расходы населения в I полугодии 2019 г. составили 27834,3 млрд рублей и увеличились на 6,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 23690,9 млрд рублей, что на 6,1% больше, чем в I полугодии 2018 года. За этот период сбережения населения составили 564,6 млрд рублей и уменьшились на 37,1% по сравнению с I полугодием 2018 года.

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,5%, в I полугодии 2019 г. по сравнению с I полугодием 2018 г. снизились на 0,4%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,2%, в I полугодии 2019 г. по сравнению с I полугодием 2018 г. снизились на 1,3%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2019 г., по оценке, составила 49840 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в I полугодии 2019 г. - на 7,0%.

По итогам обследования в июне 2019 г. численность рабочей силы составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 72,0 млн человек были заняты в экономике и 3,3 млн человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю июня 2019 г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,4%.

В июне 2019 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы в июне 2019 г. составил 4,4% (без исключения сезонного фактора), как для населения в возрасте 15 лет и старше, так и для населения в возрасте 15-72 лет.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2019 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 64,9 тыс. человек, или на 0,04% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 77,8 тыс. человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 64,0% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-мае 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 60 субъектах). В целом по стране в январе-мае 2019 г. число умерших превысило число родившихся в 1,3 раза (в январе-мае 2018 г. - в 1,2 раза), в 39 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,2 раза.

Объем доходов федерального бюджета в 2018г. составил 102,7% от прогнозируемого на 2018г. объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов" с учетом Федерального закона от 29.11.2018 № 458-ФЗ.

**Источник информации:** Официальный сайт Минэкономразвития России - <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/>

**ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ  
ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

*Основные экономические и социальные показатели Московской области за январь-апрель 2019 гг*

|  | <b>Фактически</b> | <b>К соответствующему<br/>периоду предыдущего<br/>года, %</b> |
|--|-------------------|---|
| Индекс промышленного производства <sup>1</sup>   |                   |   |
| апрель 2019 года в % к марту 2019 года   | 102,5             | x   |
| январь-апрель 2019 года в %<br>к январю-апрелю 2018 года   | 110,6             | x   |
| Оборот организаций, миллионов рублей   | 3843005,8         | 118,9 <sup>2</sup>  |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: <sup>1</sup> |                   |   |
| добыча полезных ископаемых   | 4163,7            | 136,5 <sup>2</sup>  |
| обрабатывающие производства  | 770647,3          | 116,3 <sup>2</sup>  |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром кондиционирование воздуха  | 117867,0          | 99,96 <sup>2</sup>  |
| водоснабжение водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений  | 22518,3           | 122,8 <sup>2</sup>  |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:   |                   |   |
| скот и птица в живом весе, тыс. тонн   | 108,2             | 109,8   |
| молоко, тыс. тонн  | 218,7             | 102,7   |
| яйца, миллионов штук   | 43,5              | 105,0   |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:   |                   |   |
| апрель 2019 года в % к марту 2019 года   | 100,17            | x   |
| апрель 2019 года в % к апрелю 2018 года  | 105,50            | x   |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за март 2019 года, рублей   | 54442,1           | 106,8   |
| март 2019 года в % к февралю 2019 года   | 107,7             | x   |
| январь-март 2019 года  | 52120,3           | 107,2   |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за март 2019 года, рублей                   | 60158,3           | 106,8   |
| март 2019 года в % к февралю 2019 года   | 107,3             | x   |
| январь-март 2019 года  | 57721,4           | 107,0   |

*Источник информации:* <http://economy.gov.ru/>

**Общая характеристика района расположения объектов оценки**

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

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

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области,

<sup>1</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>2</sup> Темп роста в фактических ценах

образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

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

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

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 599 647 чел. (2019). Плотность населения — 171,44 чел./км<sup>2</sup> (2019).

Средняя плотность населения — 171,44 чел./км<sup>2</sup> (2019) — самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения — 80,58 % (2018) (по данным на 2010 год — 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в крайних районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км<sup>2</sup> редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км<sup>2</sup>).

В Московской области расположена часть одной из крупнейших агломераций мира — московской (в зависимости от методов подсчёта населения занимает 15-18 место). В настоящее время под Московской агломерацией в широком масштабе подразумевается не только Москва с непосредственно примыкающими к ней населёнными пунктами, а Москва с двумя пригородными поясами и вся Московская область (столичный регион) с третьим поясом. Пригородная зона Москвы, границы которой проходят на расстоянии 50—70 км от Москвы по мнению географа В. Г. Глушковой и является собственно Московской агломерацией (с включением Москвы).

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 5 марта 2018 года), подразделяется на (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- районы (14)
- города областного подчинения (46)
- посёлки городского типа областного подчинения (2)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- муниципальные районы (14)
- сельские поселения (78)
- городские поселения (61)
- городские округа (53)

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов) зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгружённой продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щёлковский, Рузский и Чеховский районы.

Ведущие отрасли промышленности в 2011 году — пищевая промышленность (30 % производимой продукции), машиностроение (свыше 20 %), химическая промышленность (14 %), металлургия (около 10 %). По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году — 185 %).

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ») космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.) магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демиковский машиностроительный завод) автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома) сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха) высококачественные стали (Электросталь) оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск) кабели (Подольск) оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шагуре и др). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырьё. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д.

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликёроводочных изделий с содержанием спирта до 25 % область занимает более скромное 12-е место). Важное место в структуре пищевой промышленности области принадлежит также производству цельномолочной продукции (в 2010 году объёмы производства цельномолочной продукции были третьими по России после Москвы и Краснодарского края).

Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в Дубне, Краснознаменске, Хотькове в городе Фрязино формируется научно-производственный кластер «Фотоника», суммарный объём инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долларов.

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел). Действуют фаянсово-фарфоровые заводы в Ликино-Дулёво (Дулёвский фарфоровый завод) и Вербилках («Фарфор Вербилкок»).

Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов — в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья. В строительном комплексе области насчитывается около 8,6 тыс. организаций, в которых занято 700 тыс. человек.

На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30—100 км от Москвы. В южной части области, особенно к югу от Оки, в сельском хозяйстве используется более 50 % земель. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади (преимущественно на юге и юго-востоке области) отведены под посевы зерновых: пшеница, ячмень, овёс, рожь. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство по валовому сбору овощей в 2010 году область заняла 5-е место в России. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др). Животноводство преобладает над растениеводством и главным образом направлено на производство молока и мяса. По производству молока область занимает одно из самых высоких мест в стране (2010 год — 9-е, 769,4 тыс. т). Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры. В водоёмах региона распространено рыбоводство, крупнейшие хозяйства расположены в Егорьевском районе на Цнинских прудах, на Бисеровских прудах в Ногинском районе, Нарских прудах в Одинцовском, а в Дмитровском районе в посёлке Рыбное расположен рыбохозяйственный институт разводящий как рыбу, так и живую икру и личинки.

**Одинцовский район** — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1965—2019) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2019).

Образован в 1965 году. Упразднён в 2019 году.

5 февраля 2019 года Одинцовский муниципальный район прекратил своё существование, а все входившие в его состав сельские и городские поселения были объединены вместе с упразднённым городским округом Звенигорода в новое единое муниципальное образование — Одинцовский городской округ.

9 апреля 2019 года Одинцовский район и город областного подчинения Звенигород как административно-территориальные единицы области были упразднены, а вместо них образован новая административно-территориальная единица области — город областного подчинения Одинцово с административной территорией с переподчинением ему Звенигорода.

Административным центром был город Одинцово, который в 1965—2001 гг. не входил в состав района как город областного подчинения.

Площадь района составляла 1289 км<sup>2</sup>.

Район граничил с Москвой (Западный, Новомосковский и Троицкий административные округа), а также с городскими округами Московской области: Красногорск, Истра, Рузским, Наро-Фоминским. С юга также примыкает территория городского округа Краснознаменск (ЗАТО), со всех сторон территория Одинцовского района окружала городские округа Звенигород и Власиха (ЗАТО). До присоединения к Москве новых территорий граничил с Ленинским районом.

До 2017 года являлся самым населённым муниципальным районом в России, после чего уступил это звание Всеволожскому району Ленинградской области.

На начало 2018 года городское население района (в 3 городах Одинцово, Голицыно, Кубинка и 4 пгт Большие Вязёмы, Заречье, Лесной Городок, Новоивановское) составило 211 807 человек (66,16 %).

С января 2005 года до января 2019 гг. в Одинцовский муниципальный район входило 16 муниципальных образований — 7 городских и 9 сельских поселений:

Основные виды промышленной продукции: автобусы, насосы, электроводонагреватели, лакокрасочные материалы, огнеупорные изделия, строительные материалы, товары культурно-бытового назначения и продукты питания.

Наиболее крупные предприятия:

- 121-й Авиаремонтный завод МО РФ
- «Голицынский автобусный завод» (до 2014 года выпускал автобусы высокого класса на базе «Мерседес-Бенц», «Скания», «ЛиАЗ», сейчас выпускает сельскохозяйственную технику. Производство автобусов из Голицына было переведено на ЛиАЗ.)
- «Одинцовский машиностроительный завод» (башенные краны)
- «ВАРО Групп» (Производство наружной рекламы, вентилируемых фасадов, 3D обработка)
- «Голицынский керамический завод»
- Голицынский кирпичный завод
- «Стройиндустрия» (стеновые панели для многоэтажных домов)
- «Стромремонтналадка» (изделия из ПВХ)
- «Одинцовская кондитерская фабрика»
- Фабрика «Золотые купола» (кофе)
- «Красная линия» (химикаты)
- ЗАО «Петелинская птицефабрика»
- ЗАО «Агрокомплекс Горки-2» (сельскохозяйственная продукция, молоко)
- ООО «Одинцовская управляющая компания» (ЖКХ)
- ООО «АС-Маркет» (дистрибуция)

**Лапино** — деревня в Одинцовском районе Московской области России. Входит в сельское поселение Назарьевское. Расположена в центральной части района, на левом берегу реки Медвенки, в 8 километрах на запад от Одинцова, высота центра над уровнем моря 178 м. В деревне числятся 6 садовых товариществ и микрорайон Радуга. До 2006 года Лапино входило в состав Назарьевского сельского округа.

**Семенково** — деревня в Одинцовском районе Московской области России. Входит в сельское поселение Назарьевское. Население 27 человек на 2006 год, в деревне числится 1 садовое товарищество. До 2006 года Семенково входило в состав Назарьевского сельского округа. Деревня расположена в центральной части района, в 10 километрах на запад от Одинцова, в верховьях реки Слезни, в 300 м юго-западнее деревни находится почитаемый родник Святой Троицы, высота центра над уровнем моря 187 м.

**Источник информации:**

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область)

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Одинцовский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Одинцовский_район)

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Семенково\\_\(Одинцовский\\_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Семенково_(Одинцовский_район))

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Лапино\\_\(Одинцовский\\_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Лапино_(Одинцовский_район))



## ВЫВОДЫ ПО РАЗДЕЛУ 8.1:

Положительно на развитие рынка недвижимости и на стоимость объектов оценки влияют:

- стабильная политическая и социально-экономическая ситуация в стране,
- относительно устойчивая политическая и социально-экономическая ситуация в регионе.

Факторы, отрицательно влияющие на развитие рынка недвижимости и на стоимость объектов оценки, выявлены не были. Влияние экологических факторов на развитие рынка недвижимости и на стоимость объектов оценки отмечено не было.

## **8.2 Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов**

### **8.2.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

#### **Классификация недвижимости**

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, Оценщиком использовал классификацию недвижимости, предложенную Геннадием Моисеевичем Стерником <sup>45</sup>:

Таблица 30

**Классификация недвижимости по назначению**

| Вид                                      | Подвид   | Категория  | Профиль   |  |
|--|--|--|---|--|
| I). Жилье (жилая недвижимость)           | 1) многоквартирные жилые дома и комплексы  | а) жилые дома и комплексы,   | нет   |  |
|  |  | б) квартиры в многоквартирных жилых домах  | нет   |  |
|  |  | в) помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах и т.п.) | нет   |  |
|  | 2) односемейные (индивидуальные) жилые дома с участками (домовладения) и комплексы | а) коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки  | нет   |  |
|  |  | б) дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств)  | нет   |  |
|  |  | в) дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы)                                 | нет   |  |
|  |  | г) сблокированные коттеджи, или рядные дома (таунхаусы)  | нет   |  |
|  |  | д) дачи (дачные и садово-дачные дома с участками)  | нет   |  |
|  | II) Коммерческая недвижимость  | 1) офисная недвижимость  | а) офисные здания   | - бизнес-центры,<br>- здания административно-офисного назначения,<br>- банковские здания.  |
|  |  |  | б) офисные помещения в офисных зданиях  | - офис продаж,<br>- представительство,<br>- шоу-рум,<br>- зал,<br>- конференц-зал,<br>- банк,<br>- складские помещения,<br>- и др. |
| в) офисные помещения в жилых зданиях     |  |  | - офис продаж,<br>- представительство,<br>- шоу-рум,<br>- зал,<br>- конференц-зал,<br>- банк,<br>- складские помещения,<br>- и др.      |  |
| 2) торговая (ритейлинговая) недвижимость |  | а) имущественные комплексы ритейленгового назначения   | - торговый центр,<br>- развлекательный центр,<br>- парк отдыха,<br>- отель,<br>- дом отдыха,<br>- пансионат,<br>- санаторий,<br>- и др. |  |
|  |  | б) отдельные здания торгового (ритейлингового) назначения  | - торговый центр,<br>- гипермаркет,<br>- супермаркет,<br>- авка-парк,<br>- найт-клуб,<br>- боулинг,                                     |  |

<sup>45</sup> Источник: Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

| Вид   | Подвид  | Категория  | Профиль   |
|---|---|--|---|
|   |   |  | - магазин,<br>- павильон,<br>- аптека,<br>- автосалон,<br>- театр,<br>- кинотеатр,<br>- клуб,<br>- ресторан,<br>- кафе,<br>- бар,<br>- гостиница,<br>- отель,<br>- мотель,<br>- и др.   |
|   |   | в) помещения торгового (ритейлингового) назначения                                     | - гипермаркет,<br>- супермаркет,<br>- магазин,<br>- павильон,<br>- аптека,<br>- медцентр,<br>- автосалон,<br>- паркинг индивидуального и коллективного использования,<br>- пункт бытового обслуживания,<br>- салон красоты,<br>- обменный пункт,<br>- парикмахерская,<br>- фитнес-центр,<br>- интернет-кафе,<br>- апартаменты и номера в гостиницах,<br>- и др. |
|   | 3) нежилые здания (помещения) свободного (неопределенного) назначения | нет  | нет   |
| III) Производственная и складская недвижимость    | 1) недвижимость производственных предприятий и транспорта             | а) заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения   | нет   |
|   |   | б) технопарки  | нет   |
|   |   | в) вокзалы, депо, станции  | нет   |
|   |   | г) пристани, порты   | нет   |
|   |   | д) другое  | нет   |
|   | 2) недвижимость производственного сервиса                             | а) паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство) | нет   |
|   |   | б) автозаправки  | нет   |
|   |   | в) автомойки   | нет   |
|   |   | г) цеха и мастерские   | нет   |
|   |   | д) другое  | нет   |
|   | 3) складская недвижимость   | а) открытые площадки-склады  | нет   |
|   |   | б) неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения                         | нет   |
|   |   | в) отапливаемые необорудованные складские здания и помещения                           | нет   |
|   |   | г) отапливаемые оборудованные складские здания и помещения                             | нет   |
|   |   | д) холодильные и морозильные камеры  | нет   |
|   |   | е) другое  | нет   |
|   | 4) инженерные сооружения  | а) мосты   | нет   |
|   |   | б) трубопроводы  | нет   |
|   |   | в) дороги  | нет   |
|   |   | г) дамбы   | нет   |
| д) другое   |   | нет  |   |
| IV) Недвижимость социально-культурного назначения | 1) здания правительственных и административных учреждений             | нет  | нет   |
|   | 2) здания научно-исследовательских, образовательных учреждений        | нет  | нет   |
|   | 3) религиозные объекты  | нет  | нет   |
|   | 4) другое   | нет  | нет   |

**Источник информации:** Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

### Выводы по разделу 8.2.1:

Объектом оценки являются объекты недвижимости в количестве 81 единицы, согласно следующему перечню:

- 1) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:0543*
- 2) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687*
- 3) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689*
- 4) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697*
- 5) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, вблизи д. Семенково уч. 28, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:927*
- 6) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221*
- 7) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224*
- 8) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918*
- 9) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919*
- 10) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964*
- 11) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028*
- 12) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства гаражей, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205*
- 13) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:301196*
- 14) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303345*
- 15) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:1786*
- 16) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303946*
- 17) *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:306532*
- 18) *Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536*
- 19) *Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семенково мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335*

- 20) Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семенково мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337
- 21) Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семенково мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336
- 22) Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 8 Каишановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573
- 23) Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540
- 24) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518
- 25) Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760
- 26) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828
- 27) Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199
- 28) Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759
- 29) Сооружение: Внутриселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761
- 30) Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151
- 31) Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150
- 32) Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529
- 33) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526
- 34) Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157
- 35) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353
- 36) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176
- 37) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158
- 38) Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405
- 39) Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543
- 40) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164
- 41) Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169
- 42) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163
- 43) Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524
- 44) Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097
- 45) Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092
- 46) Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094

- 47) Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525
- 48) Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семенково, №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093
- 49) Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семенково №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954
- 50) Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786
- 51) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715
- 52) Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117
- 53) Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812
- 54) Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782
- 55) Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700
- 56) Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199
- 57) Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202.
- 58) Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404
- 59) Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семенково, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220
- 60) Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семенково, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788
- 61) Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1"), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511
- 62) Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340
- 63) Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351
- 64) Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семенково, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579
- 65) Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494
- 66) Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109
- 67) Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:568
- 68) Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533
- 69) Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731

- 70) *Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235*
- 71) *Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268*
- 72) *Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419*
- 73) *Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725*
- 74) *Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525*
- 75) *Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338*
- 76) *Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339*
- 77) *Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108*
- 78) *Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398*
- 79) *Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104*
- 80) *Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер 50:20:0041132:618*
- 81) *Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, мкр. Радуга, квартал №1, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096*

Объекты движимого имущества:

- 1) *Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4*
- 2) *Машины и оборудование Рабочие место № 3, год 2008, инвентарный номер 5/5.*
- 3) *Общепоселковые сети Оборудование Блок илового резервуара (С-1).*
- 4) *Общепоселковые сети Газификация и установка котельни.*
- 5) *Общепоселковые сети Оборудование Очистные сооружения (С-1).*
- 6) *Общепоселковая Оборудование Водозаборный узел (С-2)*

В соответствии с представленной классификацией, сегмент рынка, к которому относятся данные объекты оценки, определен следующим образом:

- Вид
  - 1) *жилая*
  - 2) *коммерческая недвижимость (объект оценки №18)*
- Подвид
  - 1) *односемейные (индивидуальные) жилые дома с участками (домовладения) и комплексы*
  - 2) *офисная недвижимость (объект оценки №18)*
- Категория
  - 1) *коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки (сооружения жилищно-коммунального хозяйства и земельные участки)*
  - 2) *офисные здания (объект оценки №18)*

**8.2.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

**8.2.2.1 Сегмент продажи загородной недвижимости Московской области<sup>46</sup>**

По данным «Метриум», по итогам I квартала 2019 года на рынке загородной недвижимости Московского региона<sup>1</sup> было представлено 37 поселков с общим объемом предложения порядка 710 домовладений. По сравнению с предыдущим кварталом значение снизилось на 7,7%, что обусловлено вымыванием наиболее ликвидных лотов и низкой девелоперской активностью. За отчетный период новых проектов в продажу не поступало.

В структуре предложения по числу домовладений по направлениям были зафиксированы незначительные изменения. Лидерами остались Киевское и Рублево-Успенское шоссе: более 60% от общего количества предложения. Доли Дмитровского и Новорижского направления составляют 15,8% (-4,3 п.п.) и 17,2% (-2,1 п.п.) соответственно. Снижение объясняется структурными изменениями в проектах. Меньше всего лотов представлено на Минском шоссе — 5,2% (+0,4 п.п.).



Рисунок 20



Рисунок 21

Более половины экспонируемых объектов было сконцентрировано в поселках, расположенных на расстоянии 21-30 км от МКАД (52,3%, -0,4 п.п.), отмечают аналитики «Метриум». Еще 38,5% продается в проектах, удаленных от МКАД на расстояние от 11 до 20 км. Значительно меньше поселков находится в ближайшем Подмосковье (до 10 км) и на удалении свыше 31 км от МКАД: 5% (0,0 п.п.) и 4,2% (-0,5 п.п.) соответственно.

<sup>46</sup> Стоимость показателей приведены без учета скидки на торг.



### Распределение объема предложения по удаленности от МКАД (домовладения)

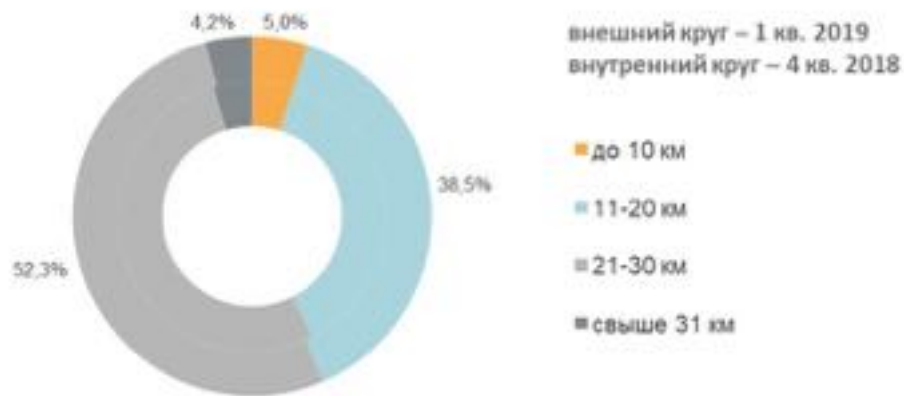


Рисунок 22

Источник: «Метриум»

В структуре предложения в разрезе по классам основной объем загородного рынка приходится на лоты элитного сегмента (65,9%, +0,9 п.п.). В поселках комфорт-класса продается 17,2% (-3,3 п.п.) коттеджей и участков с подрядом. Оставшееся предложение приходится на бизнес-класс (16,9%, +2,5 п.п.).

### Структура предложения по классу (домовладения)

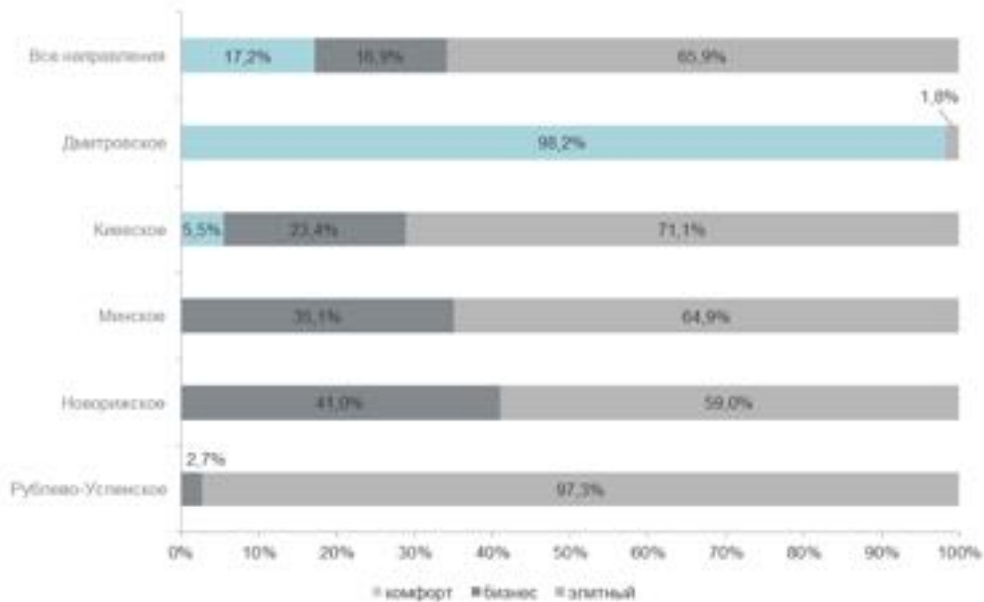


Рисунок 23

Источник: «Метриум»

По итогам I квартала 2019 года средняя площадь экспонируемого домовладения увеличилась на 6,1% и составила 520,2 кв. м. В разрезе направлений показатель средней площади имел разнонаправленный характер. Так, повышение произошло на Киевском (+1,0 п.п.), Новорижском (+5,9 п.п.) и Рублево-Успенском (+0,4 п.п.) направлениях. Уменьшение средней площади зафиксировано на Дмитровском (-1,9 п.п.) и Минском (-1,3 п.п.) шоссе. Корректировка показателя вызвана вымыванием из структуры предложения

### Средняя площадь дома в зависимости от направления, кв. м

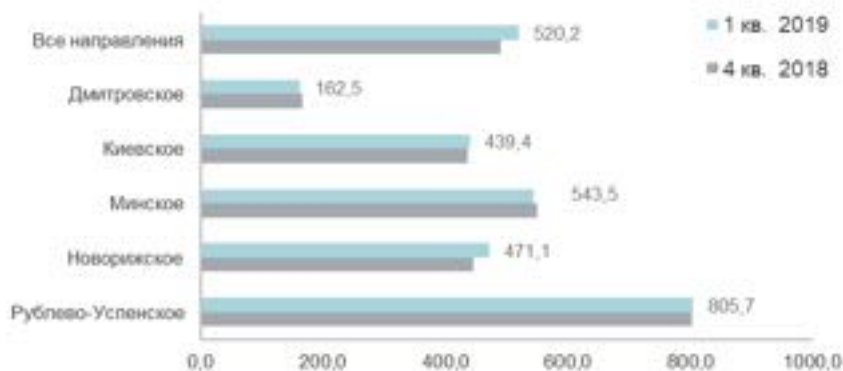


Рисунок 24

Источник: «Метриум»

По подсчетам аналитиков «Метриум», средняя цена кв. м по состоянию на конец марта 2019 года составила 150 195 руб., что практически соответствует уровню предыдущего квартала. Наибольшее снижение стоимости предложения зафиксировано на Новорижском шоссе (-12,3 п. п.), которое было вызвано возобновлением продаж в КП Krona Village. Незначительное падение рублевых цен на Минском и Рублево-Успенском шоссе связано с укреплением рубля к доллару (большая часть лотов на этих направлениях экспонируется в валюте). Рост цены предложения отмечено на Дмитровском (+4,7 п.п.) и Киевском (+9,4 п.п.) направлениях, что объясняется вымыванием с рынка наиболее ликвидных лотов и повышением цен в ряде проектов.

### Средняя цена кв. м домовладения в зависимости от направления, руб.

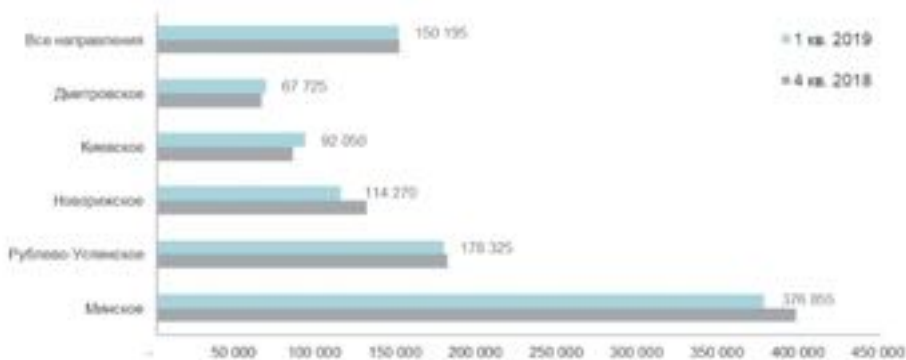


Рисунок 25

Источник: «Метриум»

Средняя стоимость домовладения составила 80,5 млн руб. За отчетный период она выросла на 5,5%. Аналогично показателю средней цены кв. м динамика в зависимости от направления была разнонаправленной. Максимальное снижение цены зафиксировано на Новорижском (-6,8%) и Минском (-6,2%) шоссе, где сконцентрированы проекты, экспонирующиеся в валюте. Изменение курса оказало заметное влияние на величину показателя стоимости. Увеличение отмечено на Киевском (+10,4%) и Дмитровском (+2,3%) шоссе.

### Средняя стоимость домовладения в зависимости от направления, млн руб.

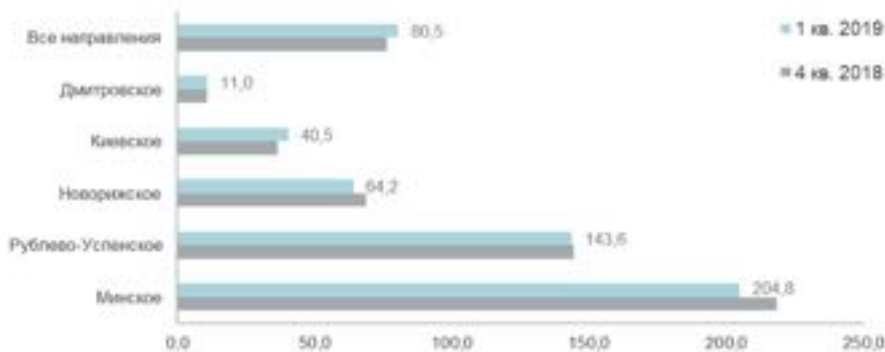


Рисунок 26

Источник: «Метриум»

### Основные тенденции

«В начале года на рынке загородной недвижимости Московского региона<sup>1</sup> традиционно отмечается затишье, не стал исключением и I квартал 2019 года, — комментирует **Илья Менжунов, управляющий директор „Метриум Премиум“, участник партнерской сети CBRE**. — По итогам января-марта на рынок не выходило новых проектов, объем предложения продолжает снижаться. Несмотря на постоянное уменьшение объема экспозиции, рынок загородной недвижимости „затоварен“. Большинство проектов (особенно в элитном сегменте) представлены дорогими, морально устаревшим объектами. Цены на загородные дома практически не растут, а в некоторых поселках по итогам I квартала 2019 года было зафиксировано прямое снижение стоимости. Число сделок продолжает уменьшаться. С рынка уходят наиболее ликвидные, небольшие по площади дома, но даже в такой ситуации большинство сделок проходят с дисконтом до 20-25%, а в некоторых случаях -более»

---

*«Метриум» – риелторская и консалтинговая компания, чья деятельность сосредоточена на рынке жилой недвижимости Московского региона. В 2017 и 2016 году компания «Метриум» признана «Риелтором года» по версии престижной премии Urban Awards. В 2016 году – Риелтором №1 (лидер продаж) по итогам голосования премии «Рекорды рынка недвижимости». «Метриум» является партнером CBRE – крупнейшей компании в мире, оказывающей услуги в сфере консалтингу и управлению инвестициями в коммерческой недвижимости. Партнерство CBRE и «Метриум» позволяет предоставлять своим клиентам весь спектр услуг, охватывающих как коммерческую, так и жилую недвижимость, а также дает возможность клиентам компаний иметь доступ к лучшей комплексной экспертизе на рынке.*

**Рынок продажи земельных участков под ИЖС в Одинцовском районе площадью свыше 5000 кв.м**

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений о продаже земельных участков, соответствующих объекту оценки по расположению, назначению и площади (Таблица 31). Копии объявлений, используемых в расчёте представлены в Приложении. Таким образом, в соответствующем объекту оценки сегменте рынка представлены предложения о продаже земельных участков площадью свыше 50 сот (5000 кв.м), стоимостью от 6 000 до 11 429 руб./кв. м, или в среднем 8 934 руб./кв. м.

Таблица 31

| <b>Вид объекта недвижимости</b> | <b>Вид права на земельный участок</b> | <b>Адрес объекта</b>  | <b>Экономическая зона</b> | <b>Площадь объекта, кв.м</b> | <b>Наличие у объекта инженерных коммуникаций</b> | <b>Цена предложения (сделки) объекта, руб.</b> | <b>Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м</b> | <b>Источник информации</b>  |
|---------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------------|------------------------------|--|--|---|---|
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский г.о., посёлок Горки-2, ДСК Зелёная Лощина         | от 10 км от МКАД до А-107 | 40 000                       | возможно подключение                             | 350 000 000                                    | 8 750   | <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_kr_asnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_g_a_izhs_1666288685">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_kr_asnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_g_a_izhs_1666288685</a> |
| Земельный участок               | собственность                         | Россия, Московская область, Барвиха, территория СП Барвиха, территория СП Барвиха | от 10 км от МКАД до А-107 | 10 500                       | возможно подключение                             | 120 000 000                                    | 11 429  | <a href="https://www.avito.ru/barviha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.05_ga_izhs_1423455171">https://www.avito.ru/barviha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.05_ga_izhs_1423455171</a>   |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский городской округ, Большое Сареево деревня          | от 10 км от МКАД до А-107 | 18 400                       | возможно подключение                             | 126 630 864                                    | 6 882   | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/208052229/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/208052229/</a>   |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский городской округ, Лайково село                     | от 10 км от МКАД до А-107 | 10 000                       | возможно подключение                             | 60 000 000                                     | 6 000   | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196567353/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196567353/</a>   |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский городской округ, Солослово деревня                | от 10 км от МКАД до А-107 | 10001                        | возможно подключение                             | 99 000 000                                     | 9 899   | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196273713/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196273713/</a>   |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 садовое товарищество     | от 10 км от МКАД до А-107 | 11 000                       | возможно подключение                             | 88 000 000                                     | 8 000   | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196567364/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196567364/</a>   |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский г.о., д. Жуковка                                  | от 10 км от МКАД до А-107 | 13000                        | возможно подключение                             | 127 000 000                                    | 9 769   | <a href="https://www.avito.ru/barviha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_izhs_1766316688">https://www.avito.ru/barviha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_izhs_1766316688</a>   |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 садовое товарищество     | от 10 км от МКАД до А-107 | 11000                        | возможно подключение                             | 119 706 927                                    | 10 882  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/202488504/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/202488504/</a>   |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский городской округ, Тайм коттеджный поселок          | от 10 км от МКАД до А-107 | 29300                        | возможно подключение                             | 324 232 935                                    | 11 066  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219339782/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219339782/</a>   |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы                            | от 10 км от МКАД до А-107 | 12000                        | возможно подключение                             | 80 000 000                                     | 6 667   | <a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_izhs_1078697538">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_izhs_1078697538</a>   |
| <b>СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ:</b>        |                                       |   |                           |                              |  |  | <b>8 934</b>  |   |
| <b>МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:</b>    |                                       |   |                           |                              |  |  | <b>6 000</b>  |   |
| <b>МАКСИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:</b>   |                                       |   |                           |                              |  |  | <b>11 429</b>                                       |   |

**Рынок продажи земельных участков под ИЖС в Одинцовском районе площадью до 5000 кв.м**

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений о продаже земельных участков, соответствующих объекту оценки по расположению, назначению и площади (Таблица 32). Копии объявлений, используемых в расчёте представлены в Приложении. Таким образом, в соответствующем объекту оценки сегменте рынка представлены предложения о продаже земельных участков площадью до 50 сот (5000 кв.м), стоимостью от 7 727 до 13 000 руб./кв. м, или в среднем 9 661 руб./кв. м.

Таблица 32

| <b>Вид объекта недвижимости</b> | <b>Вид права на земельный участок</b> | <b>Адрес объекта</b>  | <b>Экономическая зона</b> | <b>Площадь объекта, кв.м</b> | <b>Наличие у объекта инженерных коммуникаций</b> | <b>Цена предложения (сделки) объекта, руб.</b> | <b>Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м</b> | <b>Источник информации</b>  |
|---------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------------|------------------------------|--|--|---|---|
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский г.о., коттеджный посёлок Заря   | от 10 км от МКАД до А-107 | 3 000                        | возможно подключение                             | 36 000 000                                     | 12 000  | <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_1595323263">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_1595323263</a>     |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский городской округ, Новодарьино деревня  | от 10 км от МКАД до А-107 | 1 100                        | возможно подключение                             | 8 500 000                                      | 7 727   | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/217205069/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/217205069/</a>   |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский городской округ, Заря коттеджный поселок  | от 10 км от МКАД до А-107 | 1 530                        | возможно подключение                             | 11 831 527                                     | 7 733   | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219334886/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219334886/</a>   |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский г.о., д. Солослово  | от 10 км от МКАД до А-107 | 4 230                        | возможно подключение                             | 33 840 000                                     | 8 000   | <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42.3_sot_izhs_1115081533">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42.3_sot_izhs_1115081533</a> |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский г.о., д. Таганьково   | от 10 км от МКАД до А-107 | 1 520                        | возможно подключение                             | 12 500 000                                     | 8 224   | <a href="https://www.avito.ru/gorki-10/zemelnye_uchastki/uchastok_15.2_sot_izhs_1293757503">https://www.avito.ru/gorki-10/zemelnye_uchastki/uchastok_15.2_sot_izhs_1293757503</a>   |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский г.о., д. Солослово, коттеджный пос. Резиденции Берёзки, 104                       | от 10 км от МКАД до А-107 | 1 800                        | возможно подключение                             | 19 700 000                                     | 10 944  | <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_852174562">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_852174562</a>       |
| Земельный участок               | собственность                         | Московская область, Одинцовский городской округ, дома отдыха Успенское поселок, Успенские Леса коттеджный поселок | от 10 км от МКАД до А-107 | 1 325                        | возможно подключение                             | 14 625 000                                     | 13 000  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/215462722/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/215462722/</a>   |
| <b>СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ:</b>        |                                       |   |                           |                              |  |  | <b>9 661</b>  |   |
| <b>МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:</b>    |                                       |   |                           |                              |  |  | <b>7 727</b>  |   |
| <b>МАКСИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:</b>   |                                       |   |                           |                              |  |  | <b>13 000</b>                                       |   |

## Итоговый обзор рынка офисной недвижимости Московского региона

Таблица 33

## Основные показатели рынка

| Показатель  | 2018              |
|---|-------------------|
| Общий объем предложения, тыс. кв. м                           | 16 000            |
| Объем нового предложения с начала года, тыс. кв. м            | 130               |
| Объем сделок по аренде и покупке, тыс. кв. м                  | 1530              |
| Доля вакантных площадей в классе А / В, %                     | 11,4% / 9,0%      |
| Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год без НДС* в классе А / В | 26 700 / 14 850   |
| Средняя стоимость продажи, руб./кв. м без НДС в классе А / В  | 250 000 / 140 000 |

В 2018 году в Москве был введен рекордно низкий объем новых высококачественных офисных площадей - всего около 130 000 кв. м. Общий объем предложения на рынке достиг 16 млн кв. м (порядка 4млн кв. м из них относятся к классу А).

• Аналитики прогнозируют скорое восстановление активности на строительном рынке и интереса инвесторов и девелоперов к новому офисному строительству.

• 2018 год отличился высокой активностью арендаторов и покупателей, за год объем сделок составил более чем 1,5 млн кв. м качественных офисных площадей. При этом чистое поглощение находилось на уровне трети от этого объема.

• Основной спрос отмечается со стороны российских компаний: 20% из сферы IT и телекоммуникаций, 14% - логистические и транспортные компании. Фактически равные доли заняли торговые и производственные компании, а также компании государственного и банковского секторов (по 10-12%).

• Уровень вакантных площадей в готовых офисных объектах снизился до уровня 2012-2013 гг.: в классе А оставил 11,4%, а в классе В - 9,0%.

• На конец года ставки аренды скорректировались в сторону увеличения, на класс А средняя ставка составила 26700 руб./кв. м/год, на класс В - 14850 руб./кв. м/год.

На конец 2018 года общий объем предложения на рынке качественных офисных площадей в Москве составил 16 млн кв. м, из которых почти 4 млн кв. м относятся к классу А, а 12 млн кв. м к классам В+ и В-.

В 2018 года в эксплуатацию было введено всего около 130 000 кв. м новых офисных помещений из заявленных 200 000 кв. м. Этот показатель ввода является минимальным за всю историю существования офисного рынка Москвы. Обеспокоенные профицитом предложения и низкими ставками аренды в 2013-2014 гг. девелоперы были вынуждены отложить строительство новых деловых объектов или вовсе отказаться от них в пользу строительства жилых комплексов.

Около половины всех новых построенных офисных площадей было введено внутри ТТК, вторая половина - за его пределами.

В краткосрочной перспективе аналитики прогнозируют изменение ситуации - в связи с низким предложением и продолжающимся ростом арендных ставок девелоперская активность возрастет. Так уже на 2019 год к вводу заявлено около 400 000 кв. м офисных площадей.

Помимо нового запланированного строительства, некоторые собственники пересматривают концепции неликвидных объектов в сторону офисного сегмента, что также увеличит предложение качественных арендных площадей на рынке Московского региона.

В 2019 году, например, торговые площади в МФК Lotte Plaza на Новом Арбате будут реперофилерованы в офисные площади.

В 2018 году в Московском регионе на рынке офисной недвижимости наблюдался рекордный спрос на качественные помещения со стороны арендаторов и покупателей - подписано более чем на 1,5 млн кв. м сделок аренды (на 18% больше, чем в 2017 году), а чистое поглощение составило около трети от данной суммы.

Наибольший спрос по-прежнему наблюдается на небольшие блоки площадью до 3 000 кв. м, но и крупных сделок на рынке было закрыто существенное количество. С московского рынка уходят наиболее ликвидные и качественные помещения, имеющие удобную локацию и интересную концепцию. В связи с этим в Московском регионе растет дефицит предложения крупных помещений для сдачи в аренду, что усиливает конкуренцию среди собственников.

Фактически весь объем поглощения был сформирован российскими компаниями. Пятая часть - 20% площадей, арендованных и купленных в 2018 году, были заняты компаниями сферы IT и телекоммуникаций, помимо этого активность проявляли логистические, торговые и производственные компании (14%, 12% и 12% соответственно), а также компании государственного и банковского секторов (11% и 10% соответственно).

Высокий спрос на аренду и покупку высококачественных офисных помещений сказался на существенном снижении доли свободных площадей. На конец 2018 года в классе А вакантность составила 11,4%, а в классе В - 9,0%. Такие низкие показатели не наблюдались на московском офисном рынке с 2012-2013 годов.

Больше всего уменьшение свободных площадей отмечается в классе А, за год показатель вакантности снизился на 4 п.п. При условии дальнейшего высокого спроса и низкого нового строительства вакантная ставка продолжит снижаться.

Ставки аренды продолжают корректироваться в сторону увеличения. На конец года средние ставки на класс А составили 26 700 руб./кв. м/год и класс В - 14 850 руб./кв. м/год.

Рост ставок спровоцирован в первую очередь низкими объемами ввода нового качественного предложения, а так же высоким спросом со стороны арендаторов. В офисных объектах, где вакантность выше, соответственно ниже арендная ставка.

В 2019 году в связи с дефицитом предложения ставка продолжит корректироваться и может достичь уровня 2014 года.

### Выводы и тенденции

Исторически низкий объем нового строительства и высокий объем спроса в 2018 году заметно отражаются как на снижении доли свободного предложения, так и на повышении средних ставок аренды на качественную офисную недвижимость.

Данная тенденция продолжится в 2019 году при условии подобного активного спроса на офисном рынке. Также текущая ситуация существенно накалит конкуренцию среди застройщиков и собственников.

Дефицит предложения и повышающиеся ставки аренды будут мотивировать девелоперов к строительству новых офисных центров, но скорого восстановления строительной активности пока не ожидается, крупных объектов в Московском регионе не заявлено.

Наибольшим спросом по-прежнему будут пользоваться самые интересные и ликвидные офисные помещения. А инвесторы будут выбирать для будущего строительства самые привлекательные участки и локации.

Источник:

[https://ntproperties.ru/analitika/obzory/ofisnaya\\_nedvigimost\\_moskovskiy\\_region\\_itogovy\\_obzor\\_2018/](https://ntproperties.ru/analitika/obzory/ofisnaya_nedvigimost_moskovskiy_region_itogovy_obzor_2018/)

### Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2019 года

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
- от ММК (А-107) до МБК (А-108)
- за пределами МБК (А-108).

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток. [www.pfagroup.ru](http://www.pfagroup.ru) 4
- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад

Таблица 34

*Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)*

| Направление от МКАД (шоссе)                             | Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление       |
|---|--|
| Дмитровское (А-104)                                     | г. Долгопрудный  |
| Ярославское (М-5)                                       | г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный  |
| Шелковское (А-103); Горьковское (М-7)                   | г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов            |
| Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)                  | г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский                                      |
| Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское | г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка |
| Калужское (А-130); Киевское (М-3)                       | г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)                             |
| Минское (М-1); Можайское (А-100)                        | г. Одинцово  |
| Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)     | г. Красногорск   |
| Ленинградское (М-10)                                    | г. Химки   |

Источник информации: составлено ООО «ГНКА»

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.



| Характеристика экономических зон МР по районам МКАД |  |                               |  |   |
|---|--|-------------------------------|--|---|
| Экономическая зона МР                               | Направление от МКАД, которым представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км       | Крупные населенные пункты в районе МР, которыми представлена направленность                | Шоссе, которыми представлена направленность                         |
| до 10 км от МКАД                                    | Север  | до 10 км                      | г. Деловая, г. Москва, д. Северный   | Деловое (А-104)   |
|   | Северо-восток  | до 10 км                      | г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный  | Восточное (М-8)   |
|   | Восток   | до 12 км                      | г. Москва, в. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Рузский                       | Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовское                    |
|   | Юго-восток   | до 10 км                      | г. Люберцы; г. Железнодорожный; г. Дзержинский; г. Москва                                  | Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)                              |
|   | Юг   | до 10 км                      | г. Люблино; г. Москва, районы Северный и Южный Бутово; г. Москва, в. Щербинка              | Калужское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское             |
|   | Юго-запад  | до 13 км                      | г. Москва, в. Московский; г. Озонино   | Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100) |
|   | Запад  | до 10 км                      | г. Красногорск; г. Москва  | Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)               |
| от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)                    | Северо-запад   | до 13 км                      | г. Химки; г. Москва  | Ленинградское (М-10)  |
|   | Север  | от 10 до 25 км                | г. Лобня   | Деловое (А-104)   |
|   | Северо-восток  | от 10 до 30 км                | г. Пушкино; г. Истринский; г. Щелково; г. Фрязино  | Восточное (М-8); Фрязинское (Р-109); Щелковское (А-103)             |
|   | Восток   | от 10 до 38 км                | г. Лосино-Петровский; г. Старая Кулябица; г. Долгиевский; г. Электрогорск; г. Электрогорск | Горьковское (М-7); Носовское; Кулябиновское                         |
|   | Юго-восток   | от 10 до 40 км                | г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино                                      | Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)                            |
|   | Юг   | от 10 до 25 км                | г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск  | Калужское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское             |
|   | Юго-запад  | от 10 до 28 км                | г. Москва; г. Троицк; г. Андреевка; г. Голубинское   | Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100) |
| от МКАД (А-107) до МКАД (А-100)                     | Запад  | от 10 до 32 км                | г. Ленинградский; г. Павловская Слобода; гт. Непалино; г. Деловое                          | Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)               |
|   | Северо-запад   | от 10 до 28 км                | г. Андреевка; г. Москва; г. Ленинградский  | Патриотическое (Р-111); Ленинградское (М-10)                        |
|   | Север  | от 28 до 55 км                | г. Дмитров; г. Жарово  | Деловое (А-104)   |
|   | Северо-восток  | от 30 до 60 км                | г. Сергиев Посад; г. Хотьково  | Восточное (М-8)   |
|   | Восток   | от 38 до 68 км                | г. Орехово-Тучино; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Курское; г. Ленинградский      | Горьковское (М-7); Носовское  |
|   | Юго-восток   | от 40 до 65 км                | г. Воскресенск; гт. Белоозерский; г. Егорьевск   | Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)                            |
|   | Юг   | от 28 до 62 км                | г. Чехов; г. Серпухов  | Симферопольское (М-2)   |
| Юго-запад   | от 28 до 47 км   | г. Наро-Фоминск; г. Кубинка   | Киевское (М-3); Минское (М-1)  |   |
| из представлений МКАД (А-100)                       | Запад  | от 37 до 66 км                | г. Ветры; г. Рузский   | Новорязанское (М-9); Волоколамское                                  |
|   | Северо-запад   | от 28 до 68 км                | г. Солнечногорск; г. Клин  | Ленинградское (М-10)  |
|   | Север  | от 35 до 123 км               | г. Дубна; г. Талдом  | Деловое (А-104); Автомобильная дорога Р-112                         |
|   | Северо-восток  | -                             | -  | -   |
|   | Восток   | от 68 до 143 км               | г. Шаатура; г. Рязань  | Автомобильная дорога Р-108  |
|   | Юго-восток   | от 65 до 143 км               | г. Коломна; г. Лузский   | Новорязанское (М-5)   |
|   | Юг   | от 62 до 155 км               | г. Кашира; г. Ступино; гт. Серебряные Пруды; Зарайск                                       | М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)                                    |
| Юго-запад   | от 67 до 137 км  | г. Можайск                    | Минское (М-1)  |   |
| Запад   | от 66 до 140 км  | г. Волоколамск; гт. Шаховская | Новорязанское (М-9); Волоколамское   |   |
| Северо-запад  | -  | -                             | -  |   |

Источники информации: сведения ООО «ИПРА»

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О)
- объекты недвижимости торгового назначения (Т)
- помещения свободного назначения (ПСН)
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры
- помещения офисного назначения, расположенные в *нежилых* зданиях
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *офисных* помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

**Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)**

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ     |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север               | 24 000                         | 81 000                          | 55 300                         | г.Лобня   |
| Северо-восток       | 18 200                         | 81 300                          | 49 400                         | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино                                   |
| Восток              | 16 400                         | 87 000                          | 47 100                         | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток          | 25 700                         | 100 000                         | 62 100                         | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино                               |
| Юг                  | 26 000                         | 100 000                         | 65 100                         | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск  |
| Юго-запад           | 25 000                         | 95 200                          | 58 400                         | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно                                     |
| Запад               | 24 100                         | 71 400                          | 47 800                         | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск                     |
| Северо-запад        | 22 000                         | 113 400                         | 76 200                         | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград  |
| Среднее значение    | 22 700                         | 91 200                          | 57 700                         | -   |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)**



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 27

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 47 100 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 76 200, руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 57 700 руб./кв.м.

**Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)**



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 28

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м./год | Максимум по выборке, руб./кв.м./год | Среднее по выборке, руб./кв.м./год | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ     |
|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Север               | 3 700                              | 13 100                              | 9 600                              | г.Лобня   |
| Северо-восток       | 4 800                              | 12 000                              | 8 400                              | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино                                   |
| Восток              | 3 600                              | 12 000                              | 7 400                              | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток          | 3 600                              | 12 000                              | 8 500                              | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино                               |
| Юг                  | 4 900                              | 12 600                              | 8 500                              | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск  |
| Юго-запад           | 3 600                              | 14 400                              | 9 300                              | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно                                     |
| Запад               | 4 100                              | 12 000                              | 8 600                              | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск                     |
| Северо-запад        | 4 800                              | 16 200                              | 10 100                             | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград  |
| Среднее значение    | 4 100                              | 13 000                              | 8 800                              | -   |

Источник информации: составлено ООО «ГФК»

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ГФК»

Рисунок 29

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 7 400, руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 10 100 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 800 руб./кв.м./год.

**Источник информации:**

[https://ntproperties.ru/analitika/obzory/ofisnaya\\_nedvigimost\\_moskovskiy\\_region\\_itogovyy\\_obzor\\_2018/](https://ntproperties.ru/analitika/obzory/ofisnaya_nedvigimost_moskovskiy_region_itogovyy_obzor_2018/)  
 ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование» <http://pfagroup.ru/> (Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2019 года)

**Предложения по продаже офисных зданий в экономической зоне от 10 км от МКАД до А-107**

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений о продаже офисных зданий, соответствующих объекту оценки по расположению, назначению и площади (Таблица 38). Копии объявлений, используемых в расчёте, представлены в Приложении. Таким образом, в соответствующем объекту оценки сегменте рынка представлены предложения о продаже офисных объектов стоимостью от 36 723 до 77 377 руб./кв.м или в среднем 59 836 руб./кв. м.

Таблица 38

| Назначение                              | № п/п | Адрес объекта  | Расположение относительно красной линии | Площадь объекта, кв.м | Тип объекта     | Материал стен | Физическое состояние объекта | Состояние отделки | Цена предложения (сделки) объекта, руб. | Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м | Источник информации   |
|---|-------|--|---|-----------------------|-----------------|---------------|------------------------------|-------------------|---|--|---|
| Объект офисного (свободного) назначения | 1     | Москва, ЗАО, р-н Ново-Переделкино, 9-я Чоботовская аллея, 35С1                       | отдален от красной линии                | 1 770,00              | отдельностоящее | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | 65 000 000                              | 36 723                                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214770209/">https://www.cian.ru/sale/commercial/214770209/</a>                       |
| Объект офисного (свободного) назначения | 2     | Москва, ЗАО, р-н Солнцево, ул. Богданова, 56А  | отдален от красной линии                | 1 033,90              | отдельностоящее | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | 80 000 000                              | 77 377                                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/196721843/">https://www.cian.ru/sale/commercial/196721843/</a>                       |
| Объект офисного (свободного) назначения | 3     | Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИС-СОК поселок, Березовая ул., 3 | отдален от красной линии                | 1 634,00              | отдельностоящее | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | 110 000 000                             | 67 319                                       | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204936547/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204936547/</a>           |
| Объект офисного (свободного) назначения | 4     | Московская область, Одинцовский городской округ, Мамоново деревня, Вокзальный туп.   | отдален от красной линии                | 460,00                | отдельностоящее | капит.        | удовл.                       | среднее состояние | 19 500 000                              | 42 391                                       | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/214187203/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/214187203/</a>           |
| Объект офисного (свободного) назначения | 5     | Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. 1-я Рейсовая, 6  | отдален от красной линии                | 700,00                | отдельностоящее | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | 50 000 000                              | 71 429                                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199777288/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199777288/</a>                       |
| Объект офисного (свободного) назначения | 6     | Московская область, Краснознаменск, Краснознаменная ул., 4А                          | отдален от красной линии                | 329,00                | отдельностоящее | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | 19 500 000                              | 59 271                                       | <a href="https://krasnoznamensk.cian.ru/sale/commercial/206690168/">https://krasnoznamensk.cian.ru/sale/commercial/206690168/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 7     | Московская область, Краснознаменск, Октябрьская ул., 6А                              | отдален от красной линии                | 276,00                | отдельностоящее | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | 12 000 000                              | 43 478                                       | <a href="https://krasnoznamensk.cian.ru/sale/commercial/170436586/">https://krasnoznamensk.cian.ru/sale/commercial/170436586/</a> |

| Назначение                              | № п/п | Адрес объекта  | Расположение относительно красной линии | Площадь объекта, кв.м | Тип объекта     | Материал стен | Физическое состояние объекта | Состояние отделки | Цена предложения (сделки) объекта, руб. | Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м | Источник информации   |
|---|-------|--|---|-----------------------|-----------------|---------------|------------------------------|-------------------|---|--|---|
| Объект офисного (свободного) назначения | 8     | Московская область, Красногорск городской округ, Ильинское село, Центральная Усадьба поселок | граничит с красной линией               | 1 261,00              | отдельностоящее | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | 95 000 000                              | 75 337                                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209237837/">https://www.cian.ru/sale/commercial/209237837/</a>             |
| Объект офисного (свободного) назначения | 9     | Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок                             | отдален от красной линии                | 340,00                | отдельностоящее | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | 25 000 000                              | 73 529                                       | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162795122/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162795122/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 10    | Московская область, Красногорск городской округ, Петрово-Дальнее село, ул. Тихвинская, 10    | отдален от красной линии                | 1 145,40              | отдельностоящее | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | 59 000 000                              | 51 510                                       | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195526558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/195526558/</a>             |
| <b>СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ:</b>                |       |  |   |                       |                 |               |                              |                   |   | <b>59 836</b>                                |   |
| <b>МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:</b>            |       |  |   |                       |                 |               |                              |                   |   | <b>36 723</b>                                |   |
| <b>МАКСИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:</b>           |       |  |   |                       |                 |               |                              |                   |   | <b>77 377</b>                                |   |

### Предложения по аренде офисных помещений в экономической зоне от 10 км от МКАД до А-107

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений по аренде офисных объектов, соответствующих объекту оценки по расположению, назначению и площади (Таблица 39). Копии объявлений, используемых в расчёте, представлены в Приложении. Таким образом, в соответствующем объекту оценки сегменте рынка представлены предложения по аренде офисных объектов арендной ставки от 470 до 1 833 руб./кв.м/мес. или в среднем 1 091 руб./кв.м./мес.

Таблица 39

| Назначение                              | № п/п | Адрес объекта   | Расположение относительно красной линии | Площадь объекта, кв.м | Тип объекта          | Материал стен | Физическое состояние объекта | Состояние отделки | Состав арендной ставки          | Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта, руб./кв.м/мес | Источник информации   |
|---|-------|---|---|-----------------------|----------------------|---------------|------------------------------|-------------------|---------------------------------|--|---|
| Объект офисного (свободного) назначения | 1     | Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 44А               | граничит с красной линией               | 400                   | встроенное помещение | капит.        | хорошее                      | отделка "люкс"    | с учетом коммунальных платежей  | 1 833  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/211193419/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/211193419/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 2     | Московская область, Одинцово, мкр. 2-й, Любы Новоселовой бул., 6А                   | отдален от красной линии                | 600                   | встроенное помещение | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | с учетом коммунальных платежей  | 1 200  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/214440501/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/214440501/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 3     | Московская область, Одинцово, ул. Маршала Бирюзова, 15                              | отдален от красной линии                | 340                   | встроенное помещение | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | с учетом коммунальных платежей  | 1 400  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/208427360/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/208427360/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 4     | Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок, Рябиновая ул., 2 | отдален от красной линии                | 380                   | встроенное помещение | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | с учетом коммунальных платежей  | 649  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/7668568/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/7668568/</a>     |
| Объект офисного (свободного) назначения | 5     | Московская область, Одинцово, Железнодорожная ул., 3А                               | отдален от красной линии                | 213                   | отдельностоящее      | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | без учета коммунальных платежей | 1 221  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/215820338/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/215820338/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 6     | Московская область, Одинцово, Железнодорожная ул., 21                               | отдален от красной линии                | 206                   | встроенное помещение | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | без учета коммунальных платежей | 750  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/216203899/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/216203899/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 7     | Московская область, Одинцово, мкр. Кутузовский, ул. Чистяковой, 2                   | отдален от красной линии                | 190                   | встроенное помещение | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | с учетом коммунальных платежей  | 1 100  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/210646691/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/210646691/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 8     | Московская область, Одинцово, мкр. 5-й, ул. Говорова, 34                            | отдален от красной линии                | 158,5                 | встроенное помещение | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | без учета коммунальных платежей | 1 200  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/207900367/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/207900367/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 9     | Московская область, Одинцово, мкр. 4-й, Можайское ш., 71                            | граничит с красной линией               | 500                   | встроенное помещение | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | без учета коммунальных платежей | 1 000  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/187739470/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/187739470/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 10    | Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, ул. Маршала Неделина, 6А            | отдален от красной линии                | 333                   | встроенное помещение | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | с учетом коммунальных платежей  | 1 333  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/214096040/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/214096040/</a> |
| Объект офисного (свободного)            | 11    | Московская область, Одинцово, мкр. 6-й, Вок-  | отдален от красной                      | 417                   | встроенное помещение | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | без учета коммуналь-            | 960  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/20">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/20</a>                 |



| Назначение                              | № п/п | Адрес объекта  | Расположение относительно красной линии | Площадь объекта, кв.м | Тип объекта          | Материал стен | Физическое состояние объекта | Состояние отделки | Состав арендной ставки          | Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта, руб./кв.м/мес | Источник информации   |
|---|-------|--|---|-----------------------|----------------------|---------------|------------------------------|-------------------|---------------------------------|--|---|
| назначения                              |       | зальная ул., 53  | линии                                   |                       |                      |               |                              |                   | ных платежей                    |  | 9222724/  |
| Объект офисного (свободного) назначения | 12    | Московская область, Одинцово, мкр. 6-й, Вокзальная ул., 53                                 | отдален от красной линии                | 470                   | встроенное помещение | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | без учета коммунальных платежей | 1 200  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/209222492/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/209222492/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 13    | Московская область, Одинцовский городской округ, Бузаево деревня, ш. Рублево-Успенское, 73 | граничит с красной линией               | 143,9                 | отдельностоящее      | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | без учета коммунальных платежей | 1 251  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/159509408/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/159509408/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 14    | Московская область, Одинцово, мкр. 8-й, ул. Верхне-Пролетарская, 5А                        | отдален от красной линии                | 178                   | отдельностоящее      | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | без учета коммунальных платежей | 1 123  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/218731949/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/218731949/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 15    | Московская область, Одинцово, мкр. 8-й, ул. Верхне-Пролетарская, 27Б                       | граничит с красной линией               | 770                   | отдельностоящее      | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | без учета коммунальных платежей | 499  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/191819784/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/191819784/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 16    | Московская область, Одинцово, мкр. 2-й, Садовая ул., 26                                    | граничит с красной линией               | 1500                  | отдельностоящее      | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | без учета коммунальных платежей | 1 000  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/184155201/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/184155201/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 17    | Московская область, Одинцово, мкр. 2-й, Садовая ул., 32                                    | граничит с красной линией               | 320                   | отдельностоящее      | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | с учетом коммунальных платежей  | 470  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/190066921/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/190066921/</a> |
| Объект офисного (свободного) назначения | 18    | Московская область, Одинцово, мкр. 1-й, Любы Новоселовой бул., 18А                         | отдален от красной линии                | 241                   | отдельностоящее      | капит.        | хорошее                      | среднее состояние | без учета коммунальных платежей | 1 452  | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/217686336/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/217686336/</a> |
| <b>СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ:</b>                |       |  |   |                       |                      |               |                              |                   |                                 | <b>1 091</b>   |   |
| <b>МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:</b>            |       |  |   |                       |                      |               |                              |                   |                                 | <b>470</b>   |   |
| <b>МАКСИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ:</b>           |       |  |   |                       |                      |               |                              |                   |                                 | <b>1 833</b>   |   |

| № п/п | Наименование объекта оценки                                   | Стоимость за 1 ед. объекта-аналога, руб. | Дата предложения | Источник информации   |
|-------|---|--|------------------|---|
| 1     | АТС Panasonic КХ-ТДА200RU с БП КХ-ТДА0104XJ                   | 59 990                                   | 23.09.2019       | <a href="https://alpha-company.ru/products/tsifrovaya-ats-panasonic-kx-tda200ru--tda200?_openstat=bWFya2V0LnJhbmlRleC5ydTlVQptC40YTRgNC-0LLQsNGPINCQ0KLQoSBQYW5hc29uaWMgS1gtVERBMjAwUIUgLyB0ZGEyMDA7ZHVwZGdiZzZlSnZGWjJKeUFEWmpVUTs&amp;frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3Dpanasonic+kx-tda200+ru%26rs%3DeJwzSvKS4xILcK7liUgrKQmqSNbNjCyMiAiJ&amp;ymlid=15700173708178588707200001">https://alpha-company.ru/products/tsifrovaya-ats-panasonic-kx-tda200ru--tda200?_openstat=bWFya2V0LnJhbmlRleC5ydTlVQptC40YTRgNC-0LLQsNGPINCQ0KLQoSBQYW5hc29uaWMgS1gtVERBMjAwUIUgLyB0ZGEyMDA7ZHVwZGdiZzZlSnZGWjJKeUFEWmpVUTs&amp;frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3Dpanasonic+kx-tda200+ru%26rs%3DeJwzSvKS4xILcK7liUgrKQmqSNbNjCyMiAiJ&amp;ymlid=15700173708178588707200001</a> |
|       |   | 30 889                                   | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/blok-pitanija-panasonic-kxtda0104xj.html?ymclid=15700172381276950791800001">https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/blok-pitanija-panasonic-kxtda0104xj.html?ymclid=15700172381276950791800001</a>   |
| 2     | Плата КХ-ТДА0171XJ 8-портовая плата цифровых внутренних линий | 13 100                                   | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/plata-8-vnutrennih-cifrovyh-portov-panasonic-kxtda0171xj.html">https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/plata-8-vnutrennih-cifrovyh-portov-panasonic-kxtda0171xj.html</a>   |
| 3     | Плата КХ-ТДА0174XJ 16-портов внутренних аналоговых линий      | 19 300                                   | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0174xj-plata-16-vnutrennih-analogovyh-portov.html?ymclid=15700169069256888569100001">https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0174xj-plata-16-vnutrennih-analogovyh-portov.html?ymclid=15700169069256888569100001</a>   |
| 4     | Плата КХ-ТДА0180X 8-портовая плата аналог внешних линий       | 11 000                                   | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0180x-plata-8-analogovyh-vnesnih-linij.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0+kx-tda0180x%26rs%3DeJwzSvKS4xILzMWocS3MLskxCs_L88wIj8zLcfcq&amp;ymlid=15700202479758683601700001">https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0180x-plata-8-analogovyh-vnesnih-linij.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0+kx-tda0180x%26rs%3DeJwzSvKS4xILzMWocS3MLskxCs_L88wIj8zLcfcq&amp;ymlid=15700202479758683601700001</a>   |
| 5     | Плата КХ-ТДА0190XJ Вспомогательная базовая                    | 8 900                                    | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0190xj-plata-dopolnitelnyh-opcij.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0+kx-tda0190xj%26rs%3DeJwzSvKS4xJLts7wTjFJDjTPMfLOLCutyCvJT_VxlOBXYNBgAMm75_gVh-omZXj4eLIH5aSYulkWFJgESvDB5H&amp;ymlid=15700203474475551425500002">https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0190xj-plata-dopolnitelnyh-opcij.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0+kx-tda0190xj%26rs%3DeJwzSvKS4xJLts7wTjFJDjTPMfLOLCutyCvJT_VxlOBXYNBgAMm75_gVh-omZXj4eLIH5aSYulkWFJgESvDB5H&amp;ymlid=15700203474475551425500002</a>   |
| 6     | Плата КХ-ТДА0191XJ 4-канальная хранения сообщений             | 15 000                                   | 23.09.2019       | <a href="https://alpha-company.ru/products/plata-rasshireniya-kx-tda0191xj-plata-avtoinformatora-i-pryamogo-dostupa-msg4-na-4-kanala-dlya-panasonic-kx-tda-i-kx-tde100200600ru-kx-ncp5001000ru?ymclid=15700205155664410899500002">https://alpha-company.ru/products/plata-rasshireniya-kx-tda0191xj-plata-avtoinformatora-i-pryamogo-dostupa-msg4-na-4-kanala-dlya-panasonic-kx-tda-i-kx-tde100200600ru-kx-ncp5001000ru?ymclid=15700205155664410899500002</a>   |
| 7     | Детектор отбоя ВТД4 4-канальный                               | 5 590                                    | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/detector-icon-btd/detektor-otboa-dla-ats-icon-btd4a.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%B4%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80+%D0%BE%D1%82%D0%B1%D0%BE%D1%8F+btd&amp;ymlid=15700206186980025611500002">https://bestoffice.ru/part/detector-icon-btd/detektor-otboa-dla-ats-icon-btd4a.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%B4%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80+%D0%BE%D1%82%D0%B1%D0%BE%D1%8F+btd&amp;ymlid=15700206186980025611500002</a>   |
| 8     | Системный   | 11 500                                   | 23.09.2019       | <a href="https://alpha-company.ru/products/tsifrovoj-">https://alpha-company.ru/products/tsifrovoj-</a>   |

| № п/п | Наименование объекта оценки                          | Стоимость за 1 ед. объекта-аналога, руб. | Дата предложения | Источник информации  |
|-------|--|--|------------------|--|
|       | телефон Panasonic KX-T7633RU 3 стр/24 симв ЖКД, 24   |  |                  | <a href="http://sistemnyj-telefon-panasonic-kx-t7633ru-w--kx-t7633ru-b?_openstat=bWFya2V0LnIhbmRleC5ydTlvc40YTRgNC-0LLQvtC5INGB0LjRgdGC0LXQvNC90YvQuSDRgtC10LvQtdGE0L7QvSBQYW5hc29uaWMgS1gtVDc2MzNSVS1XIC8gS1gtVDc2MzNSVS1CINCROlXQu9GL0Lk7eTVMX2xtcXE2eFFFZEZ6QmFZenlSdzs&amp;ymclid=15700208118967699712100001">sistemnyj-telefon-panasonic-kx-t7633ru-w--kx-t7633ru-b?_openstat=bWFya2V0LnIhbmRleC5ydTlvc40YTRgNC-0LLQvtC5INGB0LjRgdGC0LXQvNC90YvQuSDRgtC10LvQtdGE0L7QvSBQYW5hc29uaWMgS1gtVDc2MzNSVS1XIC8gS1gtVDc2MzNSVS1CINCROlXQu9GL0Lk7eTVMX2xtcXE2eFFFZEZ6QmFZenlSdzs&amp;ymclid=15700208118967699712100001</a> |
| 9     | Плинт LSA-PLUS, 2/10, с нормально замкнут контактами | 329                                      | 23.09.2019       | <a href="http://rittaler.ru/catalog/product/6089%201%20102-06/?ymclid=15700311043324026562400001">http://rittaler.ru/catalog/product/6089%201%20102-06/?ymclid=15700311043324026562400001</a>  |
| 10    | Кабель Амфенол                                       | 470                                      | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/kross/kabel-amfenol/kabel-amfenol-1-5-m-papa.html">https://bestoffice.ru/part/kross/kabel-amfenol/kabel-amfenol-1-5-m-papa.html</a>  |
| -     | <b>Итого</b>   | <b>176 068</b>                           | -                | -  |

| № п/п | Наименование объекта оценки                       | Стоимость за 1 ед. объекта-аналога, руб. | Дата предложения | Источник информации   |
|-------|---|--|------------------|---|
| 1     | Газовый котел Thermona THERM DUO 50 Т.А           | 90 400                                   | 23.09.2019       | <a href="https://www.teplomatica.ru/kotly/gazovye/kotli-gaz-thermona/therm-duo-50-t-a.html?utm_source=nadavi">https://www.teplomatica.ru/kotly/gazovye/kotli-gaz-thermona/therm-duo-50-t-a.html?utm_source=nadavi</a>   |
| 2     | Вихревой компрессор типа ЭФ100                    | 384 770                                  | 23.09.2019       | <a href="https://etpgpb.ru/catalog/products/363003-kompressor-vihrevoy-ef101-7500vt-0-025mpa-1300h760h960mm-ef101-enfi/">https://etpgpb.ru/catalog/products/363003-kompressor-vihrevoy-ef101-7500vt-0-025mpa-1300h760h960mm-ef101-enfi/</a>   |
| 3     | Артезианские трубы                                | 15 456                                   | 23.09.2019       | <a href="https://safit.su/price.pdf">https://safit.su/price.pdf</a>   |
| 4     | Металлическая емкость 150 м3                      | 1 448 500                                | 23.09.2019       | <a href="https://zrk-reg.ru/czenyi">https://zrk-reg.ru/czenyi</a>   |
| 5     | Бак мембранный reflex                             | 36 510                                   | 23.09.2019       | <a href="https://shop.wtsamara.ru/show/membrannye-baki/membrannye-baki-gidroakkumulyatory-reflex/membrannyj-bak-dlja-sistem-vodosnabzhenija-reflex-de-500/">https://shop.wtsamara.ru/show/membrannye-baki/membrannye-baki-gidroakkumulyatory-reflex/membrannyj-bak-dlja-sistem-vodosnabzhenija-reflex-de-500/</a>   |
| 6     | Установка УФ-обеззараживания воды "Блеск" 500     | 148 140                                  | 23.09.2019       | <a href="http://www.icida.ru/catalog/index/22">http://www.icida.ru/catalog/index/22</a>   |
| 7     | Вертикальный насос Grundfos CRE 32-2 A-F-A-E-HQQE | 328 730                                  | 23.09.2019       | <a href="http://xn--80aa1agibdda2ab.xn--plai/Nasosnoe-oborudovanie/Vertikalnye-nasosy/Nasosy-Grundfos-CRE/vertikalnyj-mnogostupenchatyj-nasos-grundfos-cre-32-2-a-f-a-e-hqqe-7-5-kw-3x380v-50hz-sovstroennym-chastotnym-preobrazovatelem-99071953.html">http://xn--80aa1agibdda2ab.xn--plai/Nasosnoe-oborudovanie/Vertikalnye-nasosy/Nasosy-Grundfos-CRE/vertikalnyj-mnogostupenchatyj-nasos-grundfos-cre-32-2-a-f-a-e-hqqe-7-5-kw-3x380v-50hz-sovstroennym-chastotnym-preobrazovatelem-99071953.html</a> |
| -     | <b>Итого</b>                                      | <b>2 452 506</b>                         | -                | -   |

## Предложения по продаже объектов движимого имущества на вторичном рынке

Таблица 41

| № | Аналог         | Стоимость, руб. | Состояние          | Объявление   | Местонахождение    | Дата объявления | Источник  |
|---|----------------|-----------------|--------------------|--|--------------------|-----------------|---|
| 1 | Пост охраны    | 23 000          | удовлетворительное | В продаже 2 поста охраны, ДхШхВ: 1.2х1.2х2.6м. Самовывоз их Чехова.  | Московская область | 23.09.2019      | <a href="https://www.avito.ru/podolsk/remont_i_stroitelstvo/post_ohrany_1812424262">https://www.avito.ru/podolsk/remont_i_stroitelstvo/post_ohrany_1812424262</a>   |
| 2 | Пост охраны    | 23 000          | удовлетворительное | Бытовка для поста охраны. Мало б/у. Вернее общита заново и сделано всё новое, кроме наружки. Наружка покрашена. Возможно продажа безнал. 7/24 ХСИ, КАП-ЛОК, стойки телескопические, щитовая опалубка<br>Продажа /Аренда /Вывоз<br>Любого строительного оборудования  | Московская область | 23.09.2019      | <a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/oborudovanie_dlya_biznesa/bytovka_dlya_posta_ohrany_1789509218">https://www.avito.ru/lyubertsy/oborudovanie_dlya_biznesa/bytovka_dlya_posta_ohrany_1789509218</a>             |
| 3 | Пост охраны    | 30 000          | удовлетворительное | Продаётся бытовка металлическая пост охраны бу размер 2,5 на 2,5 в отличном состоянии самовывоз или доставка   | Московская область | 23.09.2019      | <a href="https://www.avito.ru/odintsovo/oborudovanie_dlya_biznesa/bytovka_post_ohrany_bu_1360313061">https://www.avito.ru/odintsovo/oborudovanie_dlya_biznesa/bytovka_post_ohrany_bu_1360313061</a>                   |
| 4 | Пост охраны    | 28 000          | удовлетворительное | Наша компания рада предложить вам ПОСТ ОХРАНЫ Б/у<br><br>Размеры 2,4*2,4<br><br>В отличном состоянии, не течет., есть проводка, утепленный<br><br>В нем комфортно, но без излишеств, может размещается охранник, при необходимости монтируется кровать, так как при рабочем обогревателе в бытовке тепло и может ночевать охранник.<br><br>В продаже так же имеются Посты и других размеров, для уточнения размеров и необходимого количества звоните по телефону указанному в объявлении и наши менеджеры подберут вам достойный вариант<br><br>Доставка имеется! | Московская область | 23.09.2019      | <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/post_ohrany_1532985994">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/post_ohrany_1532985994</a> |
|   | <b>среднее</b> | <b>26 000</b>   |                    |  |                    |                 |   |

### **8.3 Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

Оценщиком не было выявлено других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

### **8.4 Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, а также обоснование их значений или диапазонов значений**

При определении стоимости офисной недвижимости в рамках сравнительного подхода использовались следующие ценообразующие факторы:

- экономическая зона
- расположение относительно красной линии
- площадь объекта
- тип объекта
- материал стен
- физическое состояние объекта
- состояние отделки
- фактическое (текущее) использование объекта
- наличие движимого имущества

При определении стоимости земельных участков под ИЖС в рамках сравнительного подхода использовались следующие ценообразующие факторы:

- вид права на земельный участок
- категория земель объекта
- разрешенное использование / назначение объекта
- экономическая зона
- площадь объекта
- наличие у объекта инженерных коммуникаций
- фактическое (текущее) использование объекта
- наличие движимого имущества
- наличие прочих факторов

При определении стоимости офисной недвижимости в рамках доходного подхода использовались следующие ценообразующие факторы:

- экономическая зона
- расположение относительно красной линии
- площадь объекта
- тип объекта
- материал стен
- физическое состояние объекта
- состояние отделки
- фактическое (текущее) использование объекта
- наличие движимого имущества

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

В соответствии с п.16 ФСО №7, 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.

В результате осмотра, проведенного оценщиком 23.09.2019 г. года (фотографии представлены в Приложении 1 к настоящему отчету), было выявлено, что объекты оценки функционирует по назначению (подробное описание в п.7.2).

Оценка общего физического состояния объектов оценки произведена на основании следующей таблицы<sup>47</sup>.

Таблица 42

**Таблица для ориентировочной оценки физического износа зданий**

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Состояние несменяемых конструкций зданий  | Состояние внутренних конструктивных элементов   | Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости |
|---------------------|-------------------------------|---|---|---|
| 0-20                | Хорошее                       | Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов  | Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке  | 0-11  |
| 21-40               | Удовлетворительное            | Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках  | Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения. Окна и двери открываются с некоторым усилием  | 12-36   |
| 41-60               | Неудовлетворительное          | Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются местами искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками | Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные основания покрытия пола (паркета, плиток). Большое количество поврежденных ступеней | 39-90   |
| 61-80               | Ветхое                        | Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вер-           | Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение, и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся  | 93-120  |

<sup>47</sup> И.А.Синянский, Н.И.Манешина «Типология зданий и сооружений» - М: Издательский центр «Академия», 2004.-176 стр. (Таблица 7.1 стр.151-152)



| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Состояние несменяемых конструкций зданий  | Состояние внутренних конструктивных элементов  | Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости |
|---------------------|-------------------------------|---|--|---|
|                     |                               | тикали  | штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями   |   |
| 81-100              | Непригодное                   | Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен | Полы с большими перекосами и уклонами. Заметны прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена | -   |

Поскольку объекты оценки, по состоянию на дату оценки, используются по назначению, а также, учитывая тот факт, что у Оценщика отсутствует информация о наличии инвестора, заинтересованного в перепрофилировании объектов оценки, эффективным признан лишь один вариант возможного использования объектов оценки – по прямому назначению.

## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

### **10.1 Описание процесса оценки объекта оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов

### **10.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

**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.

**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.

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

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

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### **10.2.1 Обоснование возможности применения затратного подхода**

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений

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

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

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса (абз. «а» п. 14 ФСО № 10)
- затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (абз. «б» п. 14 ФСО № 10)
- точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики (абз. «в» п. 14 ФСО № 10)

- объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме (абз. «г» п. 14 ФСО № 10)
- при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные (абз. «д» п. 14 ФСО № 10).

При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации (п. 12 ФСО № 10).

*В отношении объектов недвижимого имущества – зданий (№№18-22,58,59,64), сооружений (объекты №№23-57,60-63,65-81):*

*Данный метод применим для оценки объекта оценки, так как соответствует принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.*

*В отношении объектов движимого имущества - Машины и оборудование Рабочие место № 3, год 2008, инвентарный номер 5/5:*

*Поскольку в ходе мониторинга вторичного рынка, не было выявлено достаточного количества предложений о продаже объектов, аналогичных / сопоставимых с оцениваемыми, по каждому из объектов оценки, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения сравнительного подхода в рамках данной оценки.*

### **10.2.2 Обоснование возможности применения сравнительного подхода**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке

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

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

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

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

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

При применении сравнительного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает, что при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования (п. 13 ФСО № 10).

*В отношении объекта недвижимого имущества – административного здания (объект №18), земельных участков (№№1-17):*

*Данный метод применим для оценки объекта оценки, так как соответствует принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.*

*В отношении объектов движимого имущества - Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4):*

*Данный метод применим для оценки объекта оценки, так как соответствует принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.*

### **10.2.3 Обоснование возможности применения доходного подхода**

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения: доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу) (п. 15 ФСО № 10).

*Данный метод применим для оценки объекта оценки – административного здания (объект №18), так как соответствует принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.*

### **10.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов**

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### **10.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода**

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

*Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.*

*Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования, т.к. в распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации для расчета необходимых корректировок.*

### **10.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода**

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям

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

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

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

*Поскольку оцениваемый объект (административное здание) на дату оценки функционирует в полном объеме, не требует значительных капитальных вложений и его фактическое использование соответствует НЭИ, Оценщиком принято решение использовать в рамках доходного подхода метод прямой капитализации.*

### **10.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода**

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

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
- определение прибыли предпринимателя
- определение износа и устареваний
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их износа и устареваний
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства (абз. «г» п. 24 ФСО № 7).

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:

- метод сравнительной единицы
- метод разбивки по компонентам
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.метр, 1 куб.метр) объекта-аналога.

Стоимость сравнительной единицы аналогов требует корректировки на выявленные различия между ними и оцениваемыми объектами (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования).

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичных объектов, а близких аналогов, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объектов является стоимостью замещения.

Информационной базой для метода сравнительной единицы могут служить Сборники укрупненных показателей стоимости строительства (имеются выпуски «Промышленные здания», «Жилые здания», «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Магистральные сети», «Сооружения городской инфраструктуры») и ежеквартальные издания «Индексы цен в строительстве», выпускаемые компанией КО-ИНВЕСТ, ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве, сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства.

Метод разбивки по компонентам отличается от метода сравнительной единицы тем, что стоимость объектов капитального строительства рассчитывается как сумма стоимостей их отдельных строительных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и др. Стоимость каждого компонента получается исходя из суммы прямых и косвенных строительных затрат, необходимых для возведения конкретного компонента. Стоимость объектов рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов.



Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемые объекты в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и объектов капитального строительства в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

*В рамках настоящего отчета об оценке расчет затрат на создание (замещение) объектов капитального строительства определялся методом сравнительной единицы.*

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 11.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

#### **Выбор элементов сравнения**

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Правила отбора объектов аналогов для проведения расчетов

В соответствии с ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (офисные здания), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемым объектом, а именно:

- имеют одинаковое назначение – офисное,
- тип – отдельно стоящие здания
- экономическая зона - от 10 км от МКАД до А-107

Описание объектов выполнено на основании информации указанной в объявлениях, а также на основании телефонных переговоров с продавцами / собственниками в период актуальности предложений.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с недвижимостью.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

### **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади здания. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке г. Москвы и Московской области. Кроме того, такая единица сравнения является общей для объекта, для которого определяется рыночная стоимость и объектов-аналогов, является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

### **Описание объема доступных рыночных данных об объектах аналогах**

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений о продаже единых объектов недвижимости – нежилых офисных зданий (Таблица 38). Копии объявлений представлены в Приложении.

*Таким образом, в соответствующем объекту оценки сегменте рынка представлены предложения о продаже единых объектов недвижимости офисного назначения стоимостью от 36 723 до 77 377 или в среднем 59 836 руб./кв. м (без учета скидки на торг). Данные об объектах представлены в Таблице 38.*

*Информация, полученная в результате мониторинга рынка офисной недвижимости Московской области, соответствует данным, анализа рынка, в соответствующем сегменте. Подробное описание в п.8.2.2 настоящего Отчета.*

*Для проведения расчета были отобраны 4 объекта-аналога наиболее сопоставимые с объектом оценки.*

Сопоставление аналогов и оцениваемого объекта по каждому из элементов сравнения и определение необходимости внесения поправок представлено в Таблице 43.

Таблица 43

| Вид объекта недвижимости   |   | Объект офисного (свободного) назначения                                      | Объект офисного (свободного) назначения  | Объект офисного (свободного) назначения       | Объект офисного (свободного) назначения  | Объект офисного (свободного) назначения                          | Необходимость внесения корректировок            |
|--|---|--|--|---|--|--|---|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки  | Аналог 1   | Аналог 2                                      | Аналог 3   | Аналог 4   |   |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | <i>Вид права на улучшения</i>                         | право собственности  | право собственности  | право собственности                           | право собственности  | право собственности  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Наличие ограничения (обременений) объекта</i>      | нет  | нет  | нет   | нет  | нет  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | <i>Вид оплаты</i>                                     | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям               | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям                                  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Условия оплаты</i>                                 | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям               | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям                                  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
| 3. Условия продажи   | <i>Нетипичные для рынка условия</i>                   | нет  | нет  | нет   | нет  | нет  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>            | нет  | нет  | нет   | нет  | нет  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
| 4. Условия рынка   | <i>Дата получения информации</i>                      | 23.09.2019   | 23.09.2019   | 31.08.2019                                    | 11.09.2019   | 17.08.2019   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Скидка к цене предложения</i>                      | нет  | да   | да  | да   | да   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
| 5. Вид использования и (или) зонирования                                 | <i>Категория земель объекта</i>                       | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов                      | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Разрешенное использование / назначение объекта</i> | под коммерческие объекты   | под коммерческие объекты   | под коммерческие объекты                      | под коммерческие объекты   | под коммерческие объекты   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
| 6. Местоположение объекта  | <i>Адрес объекта</i>                                  | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.54 корп.5 | Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИС-СОК поселок, Березовая ул., 3 | Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. 1-я Рейсовая, 6 | Московская область, Красногорск городской округ, Ильинское село, Центральная Усадьба поселок | Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Экономическая зона</i>                             | от 10 км от МКАД до А-107  | от 10 км от МКАД до А-107  | от 10 км от МКАД до А-107                     | от 10 км от МКАД до А-107  | от 10 км от МКАД до А-107  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Расположение относительно красной линии</i>        | отдален от красной линии   | отдален от красной линии   | отдален от красной линии                      | граничит с красной линией  | отдален от красной линии   | <b><i>Необходимо внесение корректировки</i></b> |
| 7. Физические характеристики   | <i>Площадь объекта, кв.м</i>                          | 752,10   | 1 634,00   | 700,00  | 1 261,00   | 340,00   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Площадь объекта, кв.м (качественная)</i>           | 500-1000   | 1500-3000  | 500-1000                                      | 1000-1500  | 250-500  | <b><i>Необходимо внесение корректировки</i></b> |

| Вид объекта недвижимости                                      |   | Объект офисного (свободного) назначения | Объект офисного (свободного) назначения   | Объект офисного (свободного) назначения   | Объект офисного (свободного) назначения   | Объект офисного (свободного) назначения   | Необходимость внесения корректировок |
|---|---|---|---|---|---|---|--------------------------------------|
| Элементы сравнения  | Составляющие элементов сравнения                    | Объект оценки                           | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  |                                      |
|   | <i>характеристика)</i>                              |   |   |   |   |   |                                      |
|   | <i>Тип объекта</i>                                  | отдельстоящее                           | отдельстоящее   | отдельстоящее   | отдельстоящее   | отдельстоящее   | <i>Корректировка не требуется</i>    |
|   | <i>Материал стен</i>                                | капит.                                  | капит.  | капит.  | капит.  | капит.  | <i>Корректировка не требуется</i>    |
|   | <i>Физическое состояние объекта</i>                 | хорошее                                 | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | <i>Корректировка не требуется</i>    |
|   | <i>Состояние отделки</i>                            | среднее состояние                       | среднее состояние   | среднее состояние   | среднее состояние   | среднее состояние   | <i>Корректировка не требуется</i>    |
| 8. Экономические характеристики объекта                       | <i>Доходность</i>                                   | информация отсутствует                  | информация отсутствует  | информация отсутствует  | информация отсутствует  | информация отсутствует  | <i>Корректировка не требуется</i>    |
|   | <i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>  | Объект офисного назначения              | Объект офисного назначения  | Объект офисного назначения  | Объект офисного назначения  | Объект офисного назначения  | <i>Корректировка не требуется</i>    |
| 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | <i>Наличие движимого имущества</i>                  | нет                                     | нет   | нет   | нет   | нет   | <i>Корректировка не требуется</i>    |
| 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость   | <i>Наличие прочих факторов</i>                      | нет                                     | нет   | нет   | нет   | нет   | <i>Корректировка не требуется</i>    |
| Стоимостные характеристики                                    | <i>Цена предложения (сделки) объекта, руб.</i>      |   | 110 000 000   | 50 000 000  | 95 000 000  | 25 000 000  |                                      |
|   | <i>Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м</i> |   | 67 319  | 71 429  | 75 337  | 73 529  |                                      |
| Источники   | <i>Источник информации</i>                          |   | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204936547/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204936547/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199777288/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199777288/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209237837/">https://www.cian.ru/sale/commercial/209237837/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162795122/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162795122/</a> |                                      |
|   | <i>Контактная информация</i>                        |   | Владимир Шарапов. SweetHome. +7 926 598-55-97, +7 977 487-92-27   | Наталья Шульга +7 915 310-81-18   | Риэлти-Город. Агентство недвижимости. +7 915 192-04-07, +7 495 637-66-01                                    | Ольга Долженко. +7 903 686-27-14  |                                      |

В процессе сопоставления объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения выявлена необходимость внесения следующих корректировок:

### **Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых объектов**

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости оцениваемого объекта
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту экспертизы. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте экспертизы, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

#### *Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав*

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по передаваемым имущественным правам, ограничениям (обременениям) этих прав.

#### *Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки*

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.

#### *Корректировка на условия продажи*

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.

#### *Корректировка на условия рынка*

Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало.

Особое место среди поправок занимает **скидка на торг**. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании исследования к.т.н., проф. Л.А. Лейфера // Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости:



| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)   | Корректирующие коэффициенты   |                        |       | Страница/таблица источника |                |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |   |       |      |       |  |      |      |       |   |      |      |       |   |       |       |       |                       |
|---|---|------------------------|-------|----------------------------|----------------|--|--|---------|------------------------|--|---------------------------|--|--|--|---|-------|------|-------|--|------|------|-------|---|------|------|-------|---|-------|-------|-------|-----------------------|
| Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.  |   |                        |       |                            |                |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |   |       |      |       |  |      |      |       |   |      |      |       |   |       |       |       |                       |
| Скидка к цене предложения   | <p style="text-align: center;">Таблица 168</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: left;">Класс объектов</th> <th colspan="3" style="text-align: center;">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Среднее</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td style="text-align: center;">10,3%</td> <td style="text-align: center;">9,9%</td> <td style="text-align: center;">10,8%</td> </tr> <tr> <td>2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)</td> <td style="text-align: center;">9,6%</td> <td style="text-align: center;">9,1%</td> <td style="text-align: center;">10,4%</td> </tr> <tr> <td>3. Высококласовая торговая недвижимость</td> <td style="text-align: center;">9,7%</td> <td style="text-align: center;">9,1%</td> <td style="text-align: center;">10,4%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td style="text-align: center;">13,1%</td> <td style="text-align: center;">12,2%</td> <td style="text-align: center;">13,9%</td> </tr> </tbody> </table> |                        |       | Класс объектов             | Активный рынок |  |  | Среднее | Доверительный интервал |  | Цены предложений объектов |  |  |  | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,3% | 9,9% | 10,8% | 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 9,6% | 9,1% | 10,4% | 3. Высококласовая торговая недвижимость | 9,7% | 9,1% | 10,4% | 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 13,1% | 12,2% | 13,9% | [с. 279<br>табл. 168] |
| Класс объектов  | Активный рынок  |                        |       |                            |                |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |   |       |      |       |  |      |      |       |   |      |      |       |   |       |       |       |                       |
|   | Среднее   | Доверительный интервал |       |                            |                |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |   |       |      |       |  |      |      |       |   |      |      |       |   |       |       |       |                       |
| Цены предложений объектов   |   |                        |       |                            |                |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |   |       |      |       |  |      |      |       |   |      |      |       |   |       |       |       |                       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости   | 10,3%   | 9,9%                   | 10,8% |                            |                |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |   |       |      |       |  |      |      |       |   |      |      |       |   |       |       |       |                       |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)  | 9,6%  | 9,1%                   | 10,4% |                            |                |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |   |       |      |       |  |      |      |       |   |      |      |       |   |       |       |       |                       |
| 3. Высококласовая торговая недвижимость   | 9,7%  | 9,1%                   | 10,4% |                            |                |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |   |       |      |       |  |      |      |       |   |      |      |       |   |       |       |       |                       |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса   | 13,1%   | 12,2%                  | 13,9% |                            |                |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |   |       |      |       |  |      |      |       |   |      |      |       |   |       |       |       |                       |
| <p>Рынок продажи офисной недвижимости в Московской области можно охарактеризовать как активный. Скидка на торг при продаже для торгово-офисной недвижимости находится в диапазоне от 9,9% до 10,8 и составляет в среднем 10,3% для активных рынков.</p> <p>Данная величина подтверждается результатами проведенных телефонных переговоров с продавцами данных объектов на дату оценки. В контактной информации указаны только имена и телефоны продавцов, поскольку остальная контактная информация о них (фамилия, отчество, должность) может быть получена только при личных встречах в офисах продавцов.</p> |   |                        |       |                            |                |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |   |       |      |       |  |      |      |       |   |      |      |       |   |       |       |       |                       |

*Корректировка на вид использования и (или) зонирования*

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования и (или) зонирования.

*Корректировка на местоположение объекта*

В рамках ценообразующего фактора «местоположение объекта» производилось сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по следующим параметрам:

- экономическая зона
- расположение относительно красной линии

Величины корректировок определены на основании исследования к.т.н., проф. Л.А Лейфера // Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости:

Таблица 45

| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)  | Корректирующие коэффициенты  |                        |      | Страница/таблица источника |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |      |      |                      |
|--|--|------------------------|------|----------------------------|------------------|------------------------|--|----------------------|--|--|--|---|------|------|------|---------------------------------|--|--|--|---|------|------|------|----------------------|
| Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. |  |                        |      |                            |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |      |      |                      |
| Расположение относительно красной линии  | <p style="text-align: center;">Таблица 59</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Наименование коэффициента</th> <th style="text-align: center;">Среднее значение</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">0,79</td> <td style="text-align: center;">0,81</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">0,79</td> <td style="text-align: center;">0,81</td> </tr> </tbody> </table> |                        |      | Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |  | <b>Удельная цена</b> |  |  |  | Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,81 | <b>Удельная арендная ставка</b> |  |  |  | Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,81 | [с. 148<br>табл. 59] |
| Наименование коэффициента  | Среднее значение   | Доверительный интервал |      |                            |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |      |      |                      |
| <b>Удельная цена</b>   |  |                        |      |                            |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |      |      |                      |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии  | 0,80   | 0,79                   | 0,81 |                            |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |      |      |                      |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |  |                        |      |                            |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |      |      |                      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии  | 0,80   | 0,79                   | 0,81 |                            |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |      |      |                      |

*Корректировка на физические характеристики объекта*

В рамках ценообразующего фактора «физические характеристики объекта» производилось сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по следующим параметрам:

- площадь объекта
- тип объекта
- материал стен
- физическое состояние объекта
- состояние отделки

Величины корректировок определены на основании исследования к.т.н., проф. Л.А. Лейфера // Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости:

Таблица 46

| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)  | Корректирующие коэффициенты   | Страница/таблица источника          |        |                                     |         |          |           |           |       |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |               |  |     |        |         |         |          |           |           |       |               |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |                   |
|--|---|-------------------------------------|--------|-------------------------------------|---------|----------|-----------|-----------|-------|--|--|--|--|--------|--|--|--|--|--|--|--|---------------|--|-----|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|---------------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------------|
| Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. | <p style="text-align: center;">Таблица 95</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="8" style="text-align: center;">усредненные данные по России (цены)</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="8" style="text-align: center;">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">Площадь, кв.м</th> <th>&lt;50</th> <th>50-100</th> <th>100-250</th> <th>250-500</th> <th>500-1000</th> <th>1000-1500</th> <th>1500-3000</th> <th>&gt;3000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="7" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">объект оценки</th> <th>&lt;50</th> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,18</td> <td>1,30</td> <td>1,42</td> <td>1,51</td> <td>1,63</td> <td>1,70</td> </tr> <tr> <th>50-100</th> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,23</td> <td>1,35</td> <td>1,44</td> <td>1,55</td> <td>1,61</td> </tr> <tr> <th>100-250</th> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,21</td> <td>1,29</td> <td>1,39</td> <td>1,44</td> </tr> <tr> <th>250-500</th> <td>0,77</td> <td>0,81</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,17</td> <td>1,26</td> <td>1,31</td> </tr> <tr> <th>500-1000</th> <td>0,71</td> <td>0,74</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <th>1000-1500</th> <td>0,66</td> <td>0,70</td> <td>0,78</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <th>1500-3000</th> <td>0,61</td> <td>0,64</td> <td>0,72</td> <td>0,79</td> <td>0,87</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <th>&gt;3000</th> <td>0,59</td> <td>0,62</td> <td>0,69</td> <td>0,76</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> |                                     |        | усредненные данные по России (цены) |         |          |           |           |       |  |  |  |  | аналог |  |  |  |  |  |  |  | Площадь, кв.м |  | <50 | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 | объект оценки | <50 | 1,00 | 1,05 | 1,18 | 1,30 | 1,42 | 1,51 | 1,63 | 1,70 | 50-100 | 0,95 | 1,00 | 1,12 | 1,23 | 1,35 | 1,44 | 1,55 | 1,61 | 100-250 | 0,85 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,29 | 1,39 | 1,44 | 250-500 | 0,77 | 0,81 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,17 | 1,26 | 1,31 | 500-1000 | 0,71 | 0,74 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,15 | 1,20 | 1000-1500 | 0,66 | 0,70 | 0,78 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1500-3000 | 0,61 | 0,64 | 0,72 | 0,79 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,04 | >3000 | 0,59 | 0,62 | 0,69 | 0,76 | 0,84 | 0,89 | 0,96 | 1,00 | [с. 184 табл. 95] |
|  |   | усредненные данные по России (цены) |        |                                     |         |          |           |           |       |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |               |  |     |        |         |         |          |           |           |       |               |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |                   |
|  |   | аналог                              |        |                                     |         |          |           |           |       |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |               |  |     |        |         |         |          |           |           |       |               |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |                   |
| Площадь, кв.м  |   | <50                                 | 50-100 | 100-250                             | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |               |  |     |        |         |         |          |           |           |       |               |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |                   |
| объект оценки  | <50   | 1,00                                | 1,05   | 1,18                                | 1,30    | 1,42     | 1,51      | 1,63      | 1,70  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |               |  |     |        |         |         |          |           |           |       |               |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |                   |
|  | 50-100  | 0,95                                | 1,00   | 1,12                                | 1,23    | 1,35     | 1,44      | 1,55      | 1,61  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |               |  |     |        |         |         |          |           |           |       |               |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |                   |
|  | 100-250   | 0,85                                | 0,90   | 1,00                                | 1,10    | 1,21     | 1,29      | 1,39      | 1,44  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |               |  |     |        |         |         |          |           |           |       |               |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |                   |
|  | 250-500   | 0,77                                | 0,81   | 0,91                                | 1,00    | 1,09     | 1,17      | 1,26      | 1,31  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |               |  |     |        |         |         |          |           |           |       |               |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |                   |
|  | 500-1000  | 0,71                                | 0,74   | 0,83                                | 0,91    | 1,00     | 1,07      | 1,15      | 1,20  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |               |  |     |        |         |         |          |           |           |       |               |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |                   |
|  | 1000-1500   | 0,66                                | 0,70   | 0,78                                | 0,86    | 0,94     | 1,00      | 1,06      | 1,12  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |               |  |     |        |         |         |          |           |           |       |               |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |                   |
|  | 1500-3000   | 0,61                                | 0,64   | 0,72                                | 0,79    | 0,87     | 0,93      | 1,00      | 1,04  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |               |  |     |        |         |         |          |           |           |       |               |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |                   |
| >3000  | 0,59  | 0,62                                | 0,69   | 0,76                                | 0,84    | 0,89     | 0,96      | 1,00      |       |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |               |  |     |        |         |         |          |           |           |       |               |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |      |      |                   |

**Согласование скорректированных стоимостей**

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом экспертизы, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весовых коэффициентов произведен следующим образом:

- 1) Рассчитано *Среднее значение стоимости с учетом всех корректировок.*
- 2) Рассчитано *Отклонение от средней стоимости*, как отношение *Стоимости с учетом всех корректировок* по каждому аналогу к *Среднему значению стоимости с учетом всех корректировок.*
- 3) Исключены из согласования аналоги, *Отклонение от средней стоимости* которых имеет значение более 30%, поскольку большая величина отклонения свидетельствует вероятности наличия неучтенных существенных отличий аналога от объекта оценки.
- 4) Рассчитана *Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг).*
- 5) Рассчитана *Нескорректированная часть стоимости*, как разность между 100% и *Суммой модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг).*
- 6) Рассчитана *Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов*, участвующих в согласовании.
- 7) Рассчитан *Весовой коэффициент*, как доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме нескорректированных частей стоимости всех аналогов, участвующих в согласовании.

Таблица 47

| Расчет рыночной стоимости  |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|---|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элемент сравнения  | Составляющие элементов сравнения                    | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |   |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
| Стоимостные характеристики   | <i>Стоимость до корректировки, руб./кв.м</i>        |                                 | 67 319   | 71 429                          | 75 337                          | 73 529                          |
|  | <i>Скидка на торг, %</i>                            |                                 | <b>-10,30%</b>   | <b>-10,30%</b>                  | <b>-10,30%</b>                  | <b>-10,30%</b>                  |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 279 табл. 168 |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м</i> |                                 | <b>60 385</b>  | <b>64 072</b>                   | <b>67 577</b>                   | <b>65 956</b>                   |
| ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК  |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | <i>Вид права на улучшения</i>                       | право собственности             | право собственности  | право собственности             | право собственности             | право собственности             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Вид права объекта оценки сопоставим с видом права объектов-аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Наличие ограничения (обременений) объекта</i>    | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).  |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>       |                                 | <b>60 385</b>  | <b>64 072</b>                   | <b>67 577</b>                   | <b>65 956</b>                   |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | <i>Вид оплаты</i>                                   | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.   |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Условия оплаты</i>                               | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.   |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>       |                                 | <b>60 385</b>  | <b>64 072</b>                   | <b>67 577</b>                   | <b>65 956</b>                   |
| 3. Условия продажи   | <i>Нетипичные для рынка условия</i>                 | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |

| Расчет рыночной стоимости                                 |   |                           |  |                           |                           |                           |
|---|---|---------------------------|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Элемент сравнения   | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки             | Объекты-аналоги  |                           |                           |                           |
|   |   |                           | №1   | №2                        | №3                        | №4                        |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                           | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                           |                           |                           |
|   | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>            | нет                       | нет  | нет                       | нет                       | нет                       |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                           | 0%   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                           | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                           |                           |                           |
|   | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                           | <b>60 385</b>  | <b>64 072</b>             | <b>67 577</b>             | <b>65 956</b>             |
| 4. Условия рынка  | <i>Изменение цен между датами сделки и оценки</i>     | 23.09.2019                | 23.09.2019   | 31.08.2019                | 11.09.2019                | 17.08.2019                |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                           | 0%   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                           | Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало. |                           |                           |                           |
|   | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                           | <b>60 385</b>  | <b>64 072</b>             | <b>67 577</b>             | <b>65 956</b>             |
| <b>Вывод по первой группе корректировок</b>               |   |                           |  |                           |                           |                           |
| Стоимость с учетом корректировок первой группы, руб./кв.м |   |                           | 60 385   | 64 072                    | 67 577                    | 65 956                    |
| <b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>                        |   |                           |  |                           |                           |                           |
| 5. Вид использования и (или) зонирование                  | <i>Категория земель объекта</i>                       | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                           | 0%   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |                           | <b>0</b>   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                           | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по категории земель.                                |                           |                           |                           |
|   | <i>Разрешенное использование / назначение объекта</i> | под коммерческие объекты  | под коммерческие объекты   | под коммерческие объекты  | под коммерческие объекты  | под коммерческие объекты  |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                           | 0%   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |                           | <b>0</b>   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                           | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования.                              |                           |                           |                           |
| 6. Местоположение объекта                                 | <i>Экономическая зона</i>                             | от 10 км от МКАД до А-107 | от 10 км от МКАД до А-107  | от 10 км от МКАД до А-107 | от 10 км от МКАД до А-107 | от 10 км от МКАД до А-107 |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                           | 0%   | 0%                        | 0%                        | 0%                        |

| Расчет рыночной стоимости                        |  |                          |  |                          |                           |                          |
|--|--|--------------------------|--|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Элемент сравнения                                | Составляющие элементов сравнения                           | Объект оценки            | Объекты-аналоги  |                          |                           |                          |
|  |  |                          | №1   | №2                       | №3                        | №4                       |
|  | <i>сительная), %</i>                                       |                          |  |                          |                           |                          |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>      |                          | 0  | 0                        | 0                         | 0                        |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                     |                          | Объекты-аналоги были выбраны в сопоставимом местонахождении в пределах города. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                          |                           |                          |
|  | <i>Расположение относительно красной линии</i>             | отдален от красной линии | отдален от красной линии   | отдален от красной линии | граничит с красной линией | отдален от красной линии |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>           |                          | 0%   | 0%                       | -20%                      | 0%                       |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>      |                          | 0  | 0                        | -13 515                   | 0                        |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                     |                          | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. , с. 148 табл. 59 |                          |                           |                          |
| 7. Физические характеристики объекта             | <i>Площадь объекта, кв.м (качественная характеристика)</i> | 500-1000                 | 1500-3000  | 500-1000                 | 1000-1500                 | 250-500                  |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>           |                          | 15%  | 0%                       | 7%                        | -9%                      |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>      |                          | 9 058  | 0                        | 4 730                     | -5 936                   |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                     |                          | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. , с. 184 табл. 95 |                          |                           |                          |
|  | <i>Тип объекта</i>   | отдельностоящее          | отдельностоящее  | отдельностоящее          | отдельностоящее           | отдельностоящее          |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>           |                          | 0%   | 0%                       | 0%                        | 0%                       |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>      |                          | 0  | 0                        | 0                         | 0                        |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                     |                          | Объекты-аналоги сопоставимы по типу объекта в пределах плотности застройки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.  |                          |                           |                          |
|  | <i>Материал стен</i>                                       | капит.                   | капит.   | капит.                   | капит.                    | капит.                   |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>           |                          | 0%   | 0%                       | 0%                        | 0%                       |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>      |                          | 0  | 0                        | 0                         | 0                        |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                     |                          | Объекты-аналоги сопоставимы по материалу стен. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                          |                           |                          |
| <i>Физическое состояние объекта</i>              | хорошее  | хорошее                  | хорошее  | хорошее                  | хорошее                   |                          |
| <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |  | 0%                       | 0%   | 0%                       | 0%                        |                          |

| Расчет рыночной стоимости                                     |  |                            |  |                            |                            |                            |
|---|--|----------------------------|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Элемент сравнения   | Составляющие элементов сравнения                       | Объект оценки              | Объекты-аналоги  |                            |                            |                            |
|   |  |                            | №1   | №2                         | №3                         | №4                         |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>  |                            | 0  | 0                          | 0                          | 0                          |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                 |                            | Объекты-аналоги сопоставимы по физическому состоянию объекта. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.    |                            |                            |                            |
|   | <i>Состояние отделки</i>                               | среднее состояние          | среднее состояние  | среднее состояние          | среднее состояние          | среднее состояние          |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>       |                            | 0%   | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>  |                            | 0  | 0                          | 0                          | 0                          |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                 |                            | Объекты-аналоги были выбраны сопоставимыми по состоянию отделки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась. |                            |                            |                            |
| 8. Экономические характеристики объекта                       | <i>Доходность</i>                                      | информация отсутствует     | информация отсутствует   | информация отсутствует     | информация отсутствует     | информация отсутствует     |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>       |                            | 0%   | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>  |                            | 0  | 0                          | 0                          | 0                          |
|   | <i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>     | Объект офисного назначения | Объект офисного назначения   | Объект офисного назначения | Объект офисного назначения | Объект офисного назначения |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>       |                            | 0%   | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>  |                            | 0  | 0                          | 0                          | 0                          |
| 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | <i>Наличие движимого имущества</i>                     | нет                        | нет  | нет                        | нет                        | нет                        |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>       |                            | 0%   | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м</i> |                            | 0  | 0                          | 0                          | 0                          |
| 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость   | <i>Наличие прочих факторов</i>                         | нет                        | нет  | нет                        | нет                        | нет                        |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>       |                            | 0%   | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м</i> |                            | 0  | 0                          | 0                          | 0                          |
| <b>Вывод по второй группе корректировок</b>                   |  |                            |  |                            |                            |                            |
| Суммарная корректировка (абсолютная), руб./кв.м               |  |                            | 9 058  | 0                          | -8 785                     | -5 936                     |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м              |  |                            | 69 443   | 64 072                     | 58 792                     | 60 020                     |
| <b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>                           |  |                            |  |                            |                            |                            |
| Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м                  |  |                            | 60 385   | 64 072                     | 67 577                     | 65 956                     |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м              |  |                            | 69 443   | 64 072                     | 58 792                     | 60 020                     |
| Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м       |  |                            | 9 058  | 0                          | -8 785                     | -5 936                     |



| Расчет рыночной стоимости  |                                  |               |                 |         |         |         |
|--|----------------------------------|---------------|-----------------|---------|---------|---------|
| Элемент сравнения  | Составляющие элементов сравнения | Объект оценки | Объекты-аналоги |         |         |         |
|  |                                  |               | №1              | №2      | №3      | №4      |
| Итоговая корректировка (относительное значение), %                                   |                                  |               | 15%             | 0%      | -13%    | -9%     |
| Модульное значение итоговой относительной корректировки, %                           |                                  |               | 15%             | 0%      | 13%     | 9%      |
| Нескорректированная часть стоимости, %   |                                  |               | 85%             | 100%    | 87%     | 91%     |
| Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %                          |                                  |               | 363%            |         |         |         |
| Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент) |                                  |               | 0,23416         | 0,27548 | 0,23967 | 0,25069 |
| РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  |                                  |               |                 |         |         |         |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |                                  |               | 69 443          | 64 072  | 58 792  | 60 020  |
| Весовой коэффициент  |                                  |               | 0,23416         | 0,27548 | 0,23967 | 0,25069 |
| Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м  |                                  | 63 048        |                 |         |         |         |
| Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.                  |                                  | 47 418 401    |                 |         |         |         |

В рамках настоящей оценки стоимость административного здания определена без учета стоимости земельного участка. Доля стоимости земельного участка была выделена на основании исследования к.т.н., проф. Л.А. Лейфера // Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.:

Таблица 48

| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)  | Корректирующие коэффициенты  | Страница/таблица источника |      |  |  |                |         |                        |  |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |
|--|--|----------------------------|------|--|--|----------------|---------|------------------------|--|---|------|------|------|---|------|------|------|--|------|------|------|-----------------|
| Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. |  |                            |      |  |  |                |         |                        |  |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |
| Доля стоимости улучшения в стоимости ЕОН   | <table border="1" data-bbox="579 439 1209 649"> <thead> <tr> <th colspan="4" data-bbox="1082 439 1209 461">Таблица 78</th> </tr> <tr> <th data-bbox="667 461 818 483">Класс объектов</th> <th data-bbox="906 461 978 483">Среднее</th> <th colspan="2" data-bbox="1034 461 1209 506">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="595 506 898 573">1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td data-bbox="930 506 962 528">0,77</td> <td data-bbox="1050 506 1090 528">0,74</td> <td data-bbox="1106 506 1145 528">0,79</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 573 898 618">2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td data-bbox="930 573 962 595">0,78</td> <td data-bbox="1050 573 1090 595">0,76</td> <td data-bbox="1106 573 1145 595">0,80</td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 618 898 649">3. Высококласная торговая недвижимость</td> <td data-bbox="930 618 962 640">0,78</td> <td data-bbox="1050 618 1090 640">0,75</td> <td data-bbox="1106 618 1145 640">0,80</td> </tr> </tbody> </table> | Таблица 78                 |      |  |  | Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал |  | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 0,77 | 0,74 | 0,79 | 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 0,78 | 0,76 | 0,80 | 3. Высококласная торговая недвижимость | 0,78 | 0,75 | 0,80 | с. 145 табл. 78 |
| Таблица 78   |  |                            |      |  |  |                |         |                        |  |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |
| Класс объектов   | Среднее  | Доверительный интервал     |      |  |  |                |         |                        |  |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости  | 0,77   | 0,74                       | 0,79 |  |  |                |         |                        |  |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)  | 0,78   | 0,76                       | 0,80 |  |  |                |         |                        |  |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |
| 3. Высококласная торговая недвижимость   | 0,78   | 0,75                       | 0,80 |  |  |                |         |                        |  |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |

Таблица 49

| № п/п | Параметр  | Значение          | Обоснование, порядок расчета    |
|-------|---|-------------------|---------------------------------|
| 1     | Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.   | 47 418 401        | Таблица 47                      |
| 2     | Доля улучшений в стоимости единого объекта недвижимости для объектов торгово-офисного назначения, %   | 0,77              | Таблица 48                      |
| 3     | <b>Рыночная стоимость объекта оценки №18 -Здание: административное здание КПП, Московская область, дер.Лапино, д.54, корп. 5, год 2007, инвентарный номер 2/30, определенная сравнительным подходом, руб.</b> | <b>36 512 169</b> | <b>стр. 3 = стр. 1 * стр. 2</b> |

Таким образом, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость объекта оценки №18 -Здание: административное здание КПП, Московская область, дер.Лапино, д.54, корп. 5, год 2007, инвентарный номер 2/30, определенная сравнительным подходом составила **36 512 169 (Тридцать шесть миллионов пятьсот двадцать тысяч сто шестьдесят девять) рублей.**

## **11.2 Определение стоимости прав на земельные участки**

В основу расчета рыночной стоимости земельного участка взяты Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработанные Минимуществом России (Распоряжение №568-р от 07.03.02г.).

Оценка земельного участка может проводиться с использованием трех подходов - затратного, сравнительного и доходного. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода конкретные методы. При оценке рыночной стоимости земельных участков используют следующие методы:

- Метод сравнения продаж
- Метод выделения
- Метод распределения
- Метод капитализации земельной ренты
- Метод остатка
- Метод предполагаемого использования.

На **сравнительном подходе** основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На **доходном подходе** основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

### **Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых строениями, так и свободных. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками. В целях настоящего отчета использовались цены предложения по объектам аналогам.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

### **Выбор элементов сравнения**

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7 «Оценка недвижимости», для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

### **Описание объема доступных рыночных данных об объектах аналогах**

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений о продаже земельных участков из категории земель населенных пунктов с назначением под индивидуальную жилую застройку. Копии объявлений представлены в Приложении.

*Таким образом, в соответствующем объекту оценки сегменте рынка представлены предложения о продаже земельных участков площадью свыше 50 сот (5000 кв.м), стоимостью от 6 000 до 11 429 руб./кв. м, или в среднем 8 934 руб./кв. м и предложения о продаже земельных участков площадью до 50 сот (5000 кв.м), стоимостью от 7 727 до 13 000 руб./кв. м, или в среднем 9 661 руб./кв. м. Данные об объектах представлены в Таблицах 31 и 32.*

*Информация, полученная в результате мониторинга рынка жилой загородной недвижимости Московской области, соответствует данным, анализа рынка, в соответствующем сегменте. Подробное описание в п.8.2.2 настоящего Отчета.*

*Для проведения расчета были отобраны 4 объекта-аналога земельных участков площадью до 50 сот (до 5000 кв.м) и площадью свыше 50 сот (свыше 5000 кв.м, наиболее сопоставимые с объектом оценки.*

Сопоставление объекта оценки с объектами-аналогами по каждому из элементов сравнения представлено в Таблицах 50-52.

### **Правила отбора аналогов для проведения расчетов**

В соответствии с ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (земельные участки), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемым объектом, а именно:

- имеют одинаковое разрешенное использование – производственно-складское
- отсутствуют затруднения в подключении коммуникаций
- сопоставимая площадь.

Таким образом, все предложения о продаже земельных участков, выявленные в ходе мониторинга рынка, могут быть признаны аналогами объекта оценки и использоваться в расчетах. Копии предложений о продаже земельных участков представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 50 Основные характеристики объектов оценки – земельных участков

| № п/п | Наименование объекта   | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                               | Фактическое (текущее) использование объекта                          |
|-------|--|--------------------|---------------|--|---|--|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:0543                   | 50:20:0041133:0543 | 1323          | 10-20                                      | для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости              |
| 2     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687  | 50:20:0041133:687  | 352           | 3-6  | для индивидуального жилищного строительства             | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 3     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689  | 50:20:0041133:689  | 327           | 3-6  | для индивидуального жилищного строительства             | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 4     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697  | 50:20:0041133:697  | 716           | 6-10                                       | для жилищного строительства                             | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости              |
| 5     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, вблизи д. Семенково уч. 28, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:927 | 50:20:0041133:927  | 162           | <3   | для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости              |
| 6     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221   | 50:20:0041115:221  | 40            | <3   | для жилищного строительства                             | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 7     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224   | 50:20:0041115:224  | 571           | 3-6  | для жилищного строительства                             | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 8     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918  | 50:20:0041133:918  | 147           | <3   | для индивидуального жилищного строительства             | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости              |

| № п/п | Наименование объекта   | Кадастровый номер    | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                               | Фактическое (текущее) использование объекта                          |
|-------|--|----------------------|---------------|--|---|--|
| 9     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919 | 50:20:0041133:919    | 94            | <3   | для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости              |
| 10    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964            | 50:20:0041133:964    | 147           | <3   | для индивидуального жилищного строительства             | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 11    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028                              | 50:20:0041133:1028   | 4720          | 20-50                                      | для жилищного строительства                             | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 12    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства гаражей, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205                                   | 50:20:0041133:1205   | 1630          | 10-20                                      | строительство гаражей                                   | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 13    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:301196                      | 50:20:0000000:301196 | 3199          | 20-50                                      | Для индивидуального жилищного строительства             | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 14    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303345                      | 50:20:0000000:303345 | 2679          | 20-50                                      | для индивидуального жилищного строительства             | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 15    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:1786                         | 50:20:0041133:1786   | 833           | 6-10                                       | для индивидуального жилищного строительства             | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 16    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303946                     | 50:20:0000000:303946 | 17561         | >=50                                       | для индивидуального жилищного строительства             | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости              |
| 17    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:306532                     | 50:20:0000000:306532 | 27440         | >=50                                       | для индивидуального жилищного строительства             | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости              |



Таблица 51 Описание объектов-аналогов площадью до 50 сот (до 5000 кв.м)

| Вид объекта недвижимости   |  | Земельный участок  | Земельный участок  | Земельный участок   | Земельный участок   | Необходимость внесения корректировок |
|--|--|--|--|---|---|--------------------------------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                   | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3  | Аналог 4  |                                      |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Вид права на земельный участок                     | собственность  | собственность  | собственность   | собственность   | Корректировка не требуется           |
|  | Наличие ограничения (обременений) объекта          | нет  | нет  | нет   | нет   | Корректировка не требуется           |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | Вид оплаты   | соответствует рыночным условиям                                      | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям                                   | соответствует рыночным условиям                                   | Корректировка не требуется           |
|  | Условия оплаты                                     | соответствуют рыночным условиям                                      | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям                                   | соответствуют рыночным условиям                                   | Корректировка не требуется           |
| 3. Условия продажи   | Нетипичные для рынка условия                       | нет  | нет  | нет   | нет   | Корректировка не требуется           |
|  | Сделка между аффилированными лицами                | нет  | нет  | нет   | нет   | Корректировка не требуется           |
| 4. Условия рынка   | Дата получения информации                          | 23.09.2019   | 23.09.2019   | 23.09.2019  | 23.09.2019  | Корректировка не требуется           |
|  | Скидка к цене предложения                          | да   | да   | да  | да  | Корректировка не требуется           |
| 5. Вид использования и (или) зонирования                                 | Категория земель объекта                           | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | Корректировка не требуется           |
|  | Разрешенное использование / назначение объекта     | под ИЖС  | под ИЖС  | под ИЖС   | под ИЖС   | Корректировка не требуется           |
| 6. Местоположение объекта  | Адрес объекта                                      | Московская область, Одинцовский городской округ, Новодарьино деревня | Московская область, Одинцовский городской округ, Заря коттеджный поселок | Московская область, Одинцовский г.о., д. Солослово                | Московская область, Одинцовский г.о., д. Таганьково               | Корректировка не требуется           |
|  | Экономическая зона                                 | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | Корректировка не требуется           |
| 7. Физические характеристики   | Площадь объекта, кв.м                              | 1100   | 1 530  | 4230  | 1520  | Корректировка не требуется           |
|  | Площадь объекта, сот (качественная характеристика) | 10-20  | 10-20  | 20-50   | 10-20   | Необходимо внесение корректировки    |
|  | Наличие у объекта инженерных коммуникаций          | возможно подключение   | возможно подключение   | возможно подключение  | возможно подключение  | Корректировка не требуется           |
| 8. Экономические характеристики объекта                                  | Фактическое (текущее) использование объекта        | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости    | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости        | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | Необходимо внесение корректировки    |
| 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью            | Наличие движимого имущества                        | нет  | нет  | нет   | нет   | Корректировка не требуется           |
| 10. Другие характеристики  | Наличие прочих факто-                              | нет  | нет  | нет   | нет   | Корректировка не требу-              |

| Вид объекта недвижимости             |   | Земельный участок   | Земельный участок   | Земельный участок   | Земельный участок   | Необходимость внесения корректировок |
|--------------------------------------|---|---|---|---|---|--------------------------------------|
| Элементы сравнения                   | Составляющие элементов сравнения                    | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  |                                      |
| ки (элементы), влияющие на стоимость | <i>ров</i>  |   |   |   |   | <i>ется</i>                          |
| Стоимостные характеристики           | <i>Цена предложения (сделки) объекта, руб.</i>      | 8 500 000   | 11 831 527  | 33 840 000  | 12 500 000  | -                                    |
|                                      | <i>Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м</i> | 7 727   | 7 733   | 8 000   | 8 224   | -                                    |
| Источники                            | <i>Источник информации</i>                          | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/217205069/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/217205069/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219334886/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219334886/</a> | <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42.3_sot_izhs_1115081533">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42.3_sot_izhs_1115081533</a> | <a href="https://www.avito.ru/gorki-10/zemelnye_uchastki/uchastok_15.2_sot_izhs_1293757503">https://www.avito.ru/gorki-10/zemelnye_uchastki/uchastok_15.2_sot_izhs_1293757503</a> | -                                    |
|                                      | <i>Контактная информация</i>                        | +7 495 649-86-38<br>+7 495 363-03-58<br>Городской Центр Недвижимости  | +7 925 413-90-20<br>+7 985 580-84-00<br>Павел Тихомиров   | Николай 8 903 285-98-55   | Андрей 8 903 661-47-38  | -                                    |

Таблица 52 Описание объектов-аналогов площадью свыше 50 сот (свыше 5000 кв.м)

|  | Вид объекта недвижимости                                  | Земельный участок  | Земельный участок   | Земельный участок   | Земельный участок   | Необходимость внесения корректировок            |
|--|---|--|---|---|---|---|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                          | Аналог 1   | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  |   |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | <i>Вид права на земельный участок</i>                     | собственность  | собственность   | собственность   | собственность   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Наличие ограничения (обременений) объекта</i>          | нет  | нет   | нет   | нет   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | <i>Вид оплаты</i>   | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям                                   | соответствует рыночным условиям   | соответствует рыночным условиям                                   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Условия оплаты</i>                                     | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям                                   | соответствуют рыночным условиям   | соответствуют рыночным условиям                                   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
| 3. Условия продажи   | <i>Нетипичные для рынка условия</i>                       | нет  | нет   | нет   | нет   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>                | нет  | нет   | нет   | нет   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
| 4. Условия рынка   | <i>Дата получения информации</i>                          | 23.09.2019   | 23.09.2019  | 23.09.2019  | 23.09.2019  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Скидка к цене предложения</i>                          | да   | да  | да  | да  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
| 5. Вид использования и (или) зонирования                                 | <i>Категория земель объекта</i>                           | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Разрешенное использование / назначение объекта</i>     | под ИЖС  | под ИЖС   | под ИЖС   | под ИЖС   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
| 6. Местоположение объекта  | <i>Адрес объекта</i>                                      | Московская область, Одинцовский городской округ, Большое Сареево деревня | Московская область, Одинцовский городской округ, Лайково село     | Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 садовое товарищество | Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы            | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Экономическая зона</i>                                 | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
| 7. Физические характеристики   | <i>Площадь объекта, кв.м</i>                              | 18 400   | 10 000  | 11 000  | 12000   | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Площадь объекта, сот (качественная характеристика)</i> | >=50   | >=50  | >=50  | >=50  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
|  | <i>Наличие у объекта инженерных коммуникаций</i>          | возможно подключение   | возможно подключение  | возможно подключение  | возможно подключение  | <i>Корректировка не требуется</i>               |
| 8. Экономические характеристики объекта                                  | <i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>        | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости        | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости             | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | <b><i>Необходимо внесение корректировки</i></b> |

|   | Вид объекта недвижимости                            | Земельный участок   | Земельный участок   | Земельный участок   | Земельный участок   | Необходимость внесения корректировок |
|---|---|---|---|---|---|--------------------------------------|
| Элементы сравнения  | Составляющие элементов сравнения                    | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  |                                      |
| 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | <i>Наличие движимого имущества</i>                  | нет   | нет   | нет   | нет   | <i>Корректировка не требуется</i>    |
| 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость   | <i>Наличие прочих факторов</i>                      | нет   | нет   | нет   | нет   | <i>Корректировка не требуется</i>    |
| Стоимостные характеристики                                    | <i>Цена предложения (сделки) объекта, руб.</i>      | 126 630 864   | 60 000 000  | 88 000 000  | 80 000 000  | -                                    |
|   | <i>Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м</i> | 6 882   | 6 000   | 8 000   | 6 667   | -                                    |
| Источники   | <i>Источник информации</i>                          | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/208052229/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/208052229/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196567353/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196567353/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196567364/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196567364/</a> | <a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_izhs_1078697538">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_izhs_1078697538</a> | -                                    |
|   | <i>Контактная информация</i>                        | Knight Frank - загородная недвижимость Агентство недвижимости +7 495 151-22-89<br>+7 926 013-98-73                  | Point Estate Загород Агентство недвижимости +7 495 374-64-04  | Point Estate Загород Агентство недвижимости +7 495 374-64-04  | Менеджер 8 495 104-68-01  | -                                    |

## Выбор единицы сравнения

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость<sup>1</sup>.

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.

Единицами сравнения могут являться:

1. Для земельного участка без улучшений:

1.1. Цена за единицу площади: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта гектар – для с/х и лесных угодий

1.2. Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения

1.3. Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования

2. Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)

3. Для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

*Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв. м. площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.*

## Комментарии к расчету

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со

<sup>1</sup> Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003.

знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

**Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых объектов**

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

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по передаваемым имущественным правам, ограничениям (обременениям) этих прав.

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).

*Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки*

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования

*Корректировка на условия продажи*

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.

*Корректировка на условия рынка*

Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало.

Особое место среди поправок занимает **скидка на торг**. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании исследования к.т.н., проф. Л.А. Лейфера // Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости:

Таблица 53

| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)  | Корректирующие коэффициенты   |                        |      | Страница/таблица источника |  |  |  |                |                |  |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |                                |      |      |      |                    |
|--|---|------------------------|------|----------------------------|--|--|--|----------------|----------------|--|--|--|---------|------------------------|--|---------------------------|--|--|--|--------------------------------|------|------|------|--------------------|
| Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. |   |                        |      |                            |  |  |  |                |                |  |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |                                |      |      |      |                    |
| Скидка к цене предложения  | <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="4" data-bbox="475 1715 1326 1749">Таблица 121</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1749 903 1792">Класс объектов</td> <td colspan="3" data-bbox="903 1749 1326 1783">Активный рынок</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="903 1783 1062 1816">Среднее</td> <td colspan="2" data-bbox="1062 1783 1326 1816">Доверительный интервал</td> </tr> <tr> <td colspan="4" data-bbox="475 1816 1326 1861">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1861 903 1897">4.2. Земельные участки под ИЖС</td> <td data-bbox="903 1861 1062 1897">9,3%</td> <td data-bbox="1062 1861 1222 1897">8,8%</td> <td data-bbox="1222 1861 1326 1897">9,9%</td> </tr> </table> |                        |      | Таблица 121                |  |  |  | Класс объектов | Активный рынок |  |  |  | Среднее | Доверительный интервал |  | Цены предложений объектов |  |  |  | 4.2. Земельные участки под ИЖС | 9,3% | 8,8% | 9,9% | [с. 253 табл. 121] |
| Таблица 121  |   |                        |      |                            |  |  |  |                |                |  |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |                                |      |      |      |                    |
| Класс объектов   | Активный рынок  |                        |      |                            |  |  |  |                |                |  |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |                                |      |      |      |                    |
|  | Среднее   | Доверительный интервал |      |                            |  |  |  |                |                |  |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |                                |      |      |      |                    |
| Цены предложений объектов  |   |                        |      |                            |  |  |  |                |                |  |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |                                |      |      |      |                    |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС   | 9,3%  | 8,8%                   | 9,9% |                            |  |  |  |                |                |  |  |  |         |                        |  |                           |  |  |  |                                |      |      |      |                    |

*Корректировка на вид использования и (или) зонирования*

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования и (или) зонирования.

#### Корректировка на местоположение объекта

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по местоположению.

#### Корректировка на физические характеристики объекта

В рамках ценообразующего фактора «физические характеристики объекта» производилось сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по следующим параметрам:

- площадь объекта, сот (качественная характеристика)
- наличие у объекта инженерных коммуникаций

#### Корректировка на площадь объекта

Величина поправки определена на основании источника Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка недвижимости. (<http://www.areall.ru/>):

Таблица 54

Таблица 43. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 2,4

| Объект оценки  | более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения) | 20-50 сот | 10-20 сот | 6-10 сот | 3-6 сот | менее 3 сот (долевая собственность) |
|--|--|-----------|-----------|----------|---------|-------------------------------------|
| Объект-аналог  |  |           |           |          |         |                                     |
| более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения) | 1,00   | 1,23      | 1,32      | 1,37     | 1,43    | 1,47                                |
| 20-50 сот  | 0,81   | 1,00      | 1,09      | 1,14     | 1,20    | 1,24                                |
| 10-20 сот  | 0,76   | 0,91      | 1,00      | 1,05     | 1,11    | 1,15                                |
| 6-10 сот   | 0,73   | 0,87      | 0,95      | 1,00     | 1,06    | 1,10                                |
| 3-6 сот  | 0,70   | 0,83      | 0,90      | 0,94     | 1,00    | 1,04                                |
| менее 3 сот (долевая собственность)                      | 0,68   | 0,80      | 0,87      | 0,91     | 0,96    | 1,00                                |

\* ВРИ 2 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.

ВРИ 4 - Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.

Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка недвижимости. (<http://www.areall.ru/>), стр.22

#### Корректировка на наличие коммуникаций

Наличие на свободном земельном участке или по его границе коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление) носит тождественный характер. Влияние данного фактора на стоимость земельного участка, присутствует только в случае наличия на земельном участке улучшений, с подведенными или не подведенными коммуникациями. Основным критерием по данному параметру является доступность подведения коммуникаций. Объект оценки и объекты-аналоги имеют возможность подведения коммуникаций.

При оценке земельных участков учитывается только (не)возможность подключения к коммуникациям. Наличие самих коммуникаций и их характеристики не учитываются по следующим основаниям:

- статьей 390 Налогового Кодекса РФ установлено, что для земельного налога «налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков». Согласно п.20 ФСО №7 застроенный земельный участок оценивается как незастроенный
- коммуникации являются объектами отдельного учета, в т.ч. кадастрового, а также самостоятельными объектами налогообложения по налогу на имущество
- в целях исключения двойного налогообложения при определении базы земельного налога, стоимость улучшений земельного участка в виде коммуникаций не должна учитываться в составе стоимости оцениваемого земельного участка.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, следовательно, корректировка в расчет не вносилась.

Ввиду сопоставимости Объекта оценки с объектами-аналогами по данному параметру, влияние данного ценообразующего фактора на стоимость не рассматривалось.

#### Корректировка на экономические характеристики объекта

В рамках ценообразующего фактора «экономические характеристики объекта» производилось сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по следующим параметрам:

- фактическое (текущее) использование объекта



Корректировка на фактическое (текущее) использование объекта

Часть земельных участков относится к земельным участкам вспомогательного назначения, не пригодные для основного строительства объектов жилой недвижимости.

К вспомогательному назначению или использованию земельного участка относят участки, которые не могут быть застроены традиционными объектами недвижимости ввиду своей формы, местоположения, площади и иных параметров, а могут служить в качестве проездов, участков для размещения парковок, вспомогательных сооружений и т.д.

Таблица 55

**Таблица 18. Шкала корректировок на вспомогательное использование земельного участка**

| Объект оценки  | участок вспомогательного назначения (дороги, проезды и т.д.) | участок основного назначения | участок привилегированного положения по отношению к остальным |
|----------------|--|------------------------------|---|
| Объект-аналог  |  |                              |   |
| ВРИ 3,9        | 0,50   | 1,00                         | 1,10  |
| ВРИ 5,6,7,8,17 | 0,65   | 1,00                         | 1,15  |
| ВРИ 1          | 0,50   | 1,00                         | 1,07  |
| ВРИ 2,4        | 0,50   | 1,00                         | 1,03  |

\* ВРИ 2 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.

ВРИ 4 - Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.

Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка недвижимости. (<http://www.areall.ru/>), стр.13

Все описанные выше поправки отражены в расчетной таблице.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка №1

Таблица 56

| № п/п | Наименование объекта   | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                               | Фактическое (текущее) использование объекта             |
|-------|--|--------------------|---------------|--|---|---|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:0543 | 50:20:0041133:0543 | 1323          | 10-20                                      | для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |

Таблица 57

| Расчет рыночно стоимости объекта оценки 1                                |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|--|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения             | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |  |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
| Стоимостные характеристики   | Стоимость до корректировки, руб./кв.м        |                                 | 7 727  | 7 733                           | 8 000                           | 8 224                           |
|  | Скидка на торг, %                            |                                 | -9,30%   | -9,30%                          | -9,30%                          | -9,30%                          |
|  | Обоснование/источник информации              |                                 | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 253 табл. 121 |                                 |                                 |                                 |
|  | Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК  |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Вид права на земельный участок               | собственность                   | собственность  | собственность                   | собственность                   | собственность                   |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | Обоснование/источник информации              |                                 | Вид права на земельный участок, относящийся к объекту оценки сопоставим с видом права на земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                                 |                                 |                                 |
|  | Наличие ограничения (обременений) объекта    | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | Обоснование/источник информации              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).  |                                 |                                 |                                 |
|  | Скорректированная стоимость, руб./кв.м       |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | Вид оплаты                                   | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | Обоснование/источник информации              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соот-  |                                 |                                 |                                 |

| Расчет рыночно стоимости объекта оценки 1      |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|---|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения                             | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |   |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
|  | <i>цпи</i>  |                                 | ветствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.   |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Условия оплаты</i>                                 | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 3. Условия продажи                             | <i>Нетипичные для рынка условия</i>                   | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>            | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
| 4. Условия рынка                               | <i>Дата получения информации</i>                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019   | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало. |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| <b>Вывод по первой группе корректировок</b>    |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| Стоимость с учетом корректировок первой группы |   |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| <b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>             |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| 5. Вид использования и (или) зонирования       | <i>Категория земель объекта</i>                       | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов        |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |                                 | 0  | 0                               | 0                               | 0                               |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по категории земель.                                |                                 |                                 |                                 |

| Расчет рыночно стоимости объекта оценки 1 |   |   |  |   |   |   |
|---|---|---|--|---|---|---|
| Элементы сравнения                        | Составляющие элементов сравнения                            | Объект оценки   | Объекты-аналоги  |   |   |   |
|   |   |   | №1   | №2  | №3  | №4  |
|   | <i>Разрешенное использование / назначение объекта</i>       | под ИЖС   | под ИЖС  | под ИЖС   | под ИЖС   | под ИЖС   |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |   | 0%   | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |   | 0  | 0   | 0   | 0   |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |   | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования.  |   |   |   |
| 6. Местоположение объекта                 | <i>Экономическая зона</i>                                   | 10 км от МКАД до А-107                                  | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |   | 0%   | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |   | 0  | 0   | 0   | 0   |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |   | Объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по экономической зоне. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.  |   |   |   |
| 7. Физические характеристики              | <i>Площадь объекта, сот (количественная характеристика)</i> | 20-50   | 10-20  | 10-20   | 20-50   | 10-20   |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |   | -9%  | -9%   | 0%  | -9%   |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |   | -631   | -631  | 0   | -671  |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |   | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка недвижимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.22 |   |   |   |
|   | <i>Наличие у объекта инженерных коммуникаций</i>            | возможно подключение                                    | возможно подключение   | возможно подключение  | возможно подключение  | возможно подключение  |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |   | 0%   | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |   | 0  | 0   | 0   | 0   |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |   | Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по наличию коммуникаций. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |   |   |   |
| 8. Экономические характеристики объекта   | <i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>          | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости  | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |   | 0%   | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |   | 0  | 0   | 0   | 0   |
| 9. Наличие движимого имуще-               | <i>Наличие движимого имущества</i>                          | нет   | нет  | нет   | нет   | нет   |

| Расчет рыночно стоимости объекта оценки 1  |  |               |                 |             |             |             |
|--|--|---------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения               | Объект оценки | Объекты-аналоги |             |             |             |
|  |  |               | №1              | №2          | №3          | №4          |
| ства, не связанного с недвижимостью  | Величина корректировки (относительная), %      |               | 0%              | 0%          | 0%          | 0%          |
|  | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м |               | 0               | 0           | 0           | 0           |
| 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость                          | Наличие прочих факторов                        | нет           | нет             | нет         | нет         | нет         |
|  | Величина корректировки (относительная), %      |               | 0%              |             |             |             |
|  | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м |               | 0               | 0           | 0           | 0           |
| <b>Вывод по второй группе корректировок</b>  |  |               |                 |             |             |             |
| Суммарная корректировка (абсолютная), руб./кв.м                                      |  |               | -631            | -631        | 0           | -671        |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |  |               | 6 377           | 6 383       | 7 256       | 6 788       |
| <b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>  |  |               |                 |             |             |             |
| Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м   |  |               | 7 008           | 7 014       | 7 256       | 7 459       |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |  |               | 6 377           | 6 383       | 7 256       | 6 788       |
| Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м                              |  |               | -631            | -631        | 0           | -671        |
| Итоговая корректировка (относительное значение), %                                   |  |               | -9%             | -9%         | 0%          | -9%         |
| Модульное значение итоговой относительной корректировки, %                           |  |               | 9%              | 9%          | 0%          | 9%          |
| Нескорректированная часть стоимости, %   |  |               | 90,99%          | 91,00%      | 100,00%     | 91,00%      |
| Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %                          |  |               | 373%            |             |             |             |
| Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент) |  |               | 0,243957497     | 0,243976917 | 0,268100042 | 0,243965544 |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |  |               | 6 377           | 6 383       | 7 256       | 6 788       |
| Весовой коэффициент  |  |               | 0,2440          | 0,2440      | 0,2681      | 0,2440      |
| Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м  |  |               | 6 714           |             |             |             |
| Рыночная стоимость объекта, руб.   |  |               | 8 882 622       |             |             |             |

Таблица 58

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                               | Фактическое (текущее) использование объекта             | Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|-------|---|--------------------|---------------|--|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0041133:0543 | 50:20:0041133:0543 | 1323          | 10-20                                      | для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | 6 714                                 | 8 882 622                        |

Расчет рыночной стоимости объектов оценки – земельные участки №№2,3,7

Таблица 59

| № п/п | Наименование объекта   | Кадастровый номер | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                   | Фактическое (текущее) использование объекта                          |
|-------|--|-------------------|---------------|--|---|--|
| 2     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687            | 50:20:0041133:687 | 352           | 3-6  | для индивидуального жилищного строительства | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 3     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689            | 50:20:0041133:689 | 327           | 3-6  | для индивидуального жилищного строительства | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 7     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224 | 50:20:0041115:224 | 571           | 3-6  | для жилищного строительства                 | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |

Таблица 60

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№2,3,7                        |  |               |  |               |               |               |
|--|--|---------------|--|---------------|---------------|---------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения             | Объект оценки | Объекты-аналоги  |               |               |               |
|  |  |               | №1   | №2            | №3            | №4            |
| Стоимостные характеристики   | Стоимость до корректировки, руб./кв.м        |               | 7 727  | 7 733         | 8 000         | 8 224         |
|  | Скидка на торг, %                            |               | -9,30%   | -9,30%        | -9,30%        | -9,30%        |
|  | Обоснование/источник информации              |               | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 253 табл. 121 |               |               |               |
|  | Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м |               | 7 008  | 7 014         | 7 256         | 7 459         |
| <b>ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>                                       |  |               |  |               |               |               |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Вид права на земельный участок               | собственность | собственность  | собственность | собственность | собственность |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |               | 0%   | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Обоснование/источник информации              |               | Вид права на земельный участок, относящийся к объекту оценки сопоставим с видом права на земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |               |               |               |
|  | Наличие ограничения (обременений) объекта    | нет           | нет  | нет           | нет           | нет           |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |               | 0%   | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Обоснование/источник информации              |               | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и  |               |               |               |

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№2,3,7                |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|--|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                 | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |  |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
|  | <i>ции</i>                                       |                                 | оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).  |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | <i>Вид оплаты</i>                                | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Условия оплаты</i>                            | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 3. Условия продажи   | <i>Нетипичные для рынка условия</i>              | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>       | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 4. Условия рынка   | <i>Дата получения информации</i>                 | 23.09.2019                      | 23.09.2019   | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало. |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| <b>Вывод по первой группе корректировок</b>                      |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| Стоимость с учетом корректировок первой группы                   |  |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| <b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>                               |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |



| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№2,3,7 |  |                          |   |                          |                          |                          |
|---|--|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Элементы сравнения                                | Составляющие элементов сравнения                     | Объект оценки            | Объекты-аналоги   |                          |                          |                          |
|   |  |                          | №1  | №2                       | №3                       | №4                       |
| 5. Вид использования и (или) зонирования          | Категория земель объекта                             | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
|   | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 0%  | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 0   | 0                        | 0                        | 0                        |
|   | Обоснование/источник информации                      |                          | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по категории земель.   |                          |                          |                          |
|   | Разрешенное использование / назначение объекта       | под ИЖС                  | под ИЖС   | под ИЖС                  | под ИЖС                  | под ИЖС                  |
|   | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 0%  | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 0   | 0                        | 0                        | 0                        |
|   | Обоснование/источник информации                      |                          | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования.   |                          |                          |                          |
| 6. Местоположение объекта                         | Экономическая зона                                   | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107   |
|   | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 0%  | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 0   | 0                        | 0                        | 0                        |
|   | Обоснование/источник информации                      |                          | Объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по экономической зоне. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                          |                          |                          |
| 7. Физические характеристики                      | Площадь объекта, сот (количественная характеристика) | 3-6                      | 10-20   | 10-20                    | 20-50                    | 10-20                    |
|   | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 11%   | 11%                      | 20%                      | 11%                      |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 771   | 772                      | 1 451                    | 820                      |
|   | Обоснование/источник информации                      |                          | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка не-движимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.22 |                          |                          |                          |
|   | Наличие у объекта инженерных коммуникаций            | возможно подключение     | возможно подключение  | возможно подключение     | возможно подключение     | возможно подключение     |
|   | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 0%  | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 0   | 0                        | 0                        | 0                        |
|   | Обоснование/источник информации                      |                          | Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по наличию коммуникаций. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.  |                          |                          |                          |

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№2,3,7   |   |  |   |   |   |   |
|---|---|--|---|---|---|---|
| Элементы сравнения  | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки  | Объекты-аналоги   |   |   |   |
|   |   |  | №1  | №2  | №3  | №4  |
| 8. Экономические характеристики объекта   | <i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>    | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости   | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |  | -50%  | -50%  | -50%  | -50%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |  | -3 504  | -3 507  | -3 628  | -3 730  |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                |  | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка не-движимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.13 |   |   |   |
| 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                               | <i>Наличие движимого имущества</i>                    | нет  | нет   | нет   | нет   | нет   |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость                                 | <i>Наличие прочих факторов</i>                        | нет  | нет   | нет   | нет   | нет   |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |  | 0%  |   |   |   |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
| <b>Вывод по второй группе корректировок</b>   |   |  |   |   |   |   |
| <i>Суммарная корректировка (абсолютная), руб./кв.м</i>                                      |   |  | -2 733  | -2 735  | -2 177  | -2 909  |
| <i>Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м</i>                                     |   |  | 4 275   | 4 279   | 5 079   | 4 550   |
| <b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>   |   |  |   |   |   |   |
| <i>Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м</i>   |   |  | 7 008   | 7 014   | 7 256   | 7 459   |
| <i>Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м</i>                                     |   |  | 4 275   | 4 279   | 5 079   | 4 550   |
| <i>Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м</i>                              |   |  | -2 734  | -2 735  | -2 177  | -2 909  |
| <i>Итоговая корректировка (относительное значение), %</i>                                   |   |  | -39%  | -39%  | -30%  | -39%  |
| <i>Модульное значение итоговой относительной корректировки, %</i>                           |   |  | 39%   | 39%   | 30%   | 39%   |
| <i>Нескорректированная часть стоимости, %</i>   |   |  | 61,00%  | 61,00%  | 70,00%  | 61,00%  |
| <i>Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %</i>                          |   |  | 253%  |   |   |   |
| <i>Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)</i> |   |  | 0,241096472   | 0,241115664   | 0,27668344  | 0,241104424   |
| <i>Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м</i>                                     |   |  | 4 275   | 4 279   | 5 079   | 4 550   |
| <i>Весовой коэффициент</i>  |   |  | 0,2411  | 0,2411  | 0,2767  | 0,2411  |
| <i>Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м</i>  |   |  | 4 565   |   |   |   |

Таблица 61

| № п/п | Наименование объекта   | Кадастровый номер | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                   | Фактическое (текущее) использование объекта                          | Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|-------|--|-------------------|---------------|--|---|--|---------------------------------------|----------------------------------|
| 2     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687            | 50:20:0041133:687 | 352           | 3-6  | для индивидуального жилищного строительства | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | 4 565                                 | 1 606 880                        |
| 3     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689            | 50:20:0041133:689 | 327           | 3-6  | для индивидуального жилищного строительства | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | 4 565                                 | 1 492 755                        |
| 7     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224 | 50:20:0041115:224 | 571           | 3-6  | для жилищного строительства                 | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | 4 565                                 | 2 606 615                        |

Расчет рыночной стоимости объекта оценки – земельный участок №4

Таблица 62

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый номер | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование   | Фактическое (текущее) использование объекта             |
|-------|---|-------------------|---------------|--|-----------------------------|---|
| 4     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697 | 50:20:0041133:697 | 716           | 6-10                                       | для жилищного строительства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |

Таблица 63

| Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4                              |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|--|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения             | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |  |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
| Стоимостные характеристики   | Стоимость до корректировки, руб./кв.м        |                                 | 7 727  | 7 733                           | 8 000                           | 8 224                           |
|  | Скидка на торг, %                            |                                 | -9,30%   | -9,30%                          | -9,30%                          | -9,30%                          |
|  | Обоснование/источник информации              |                                 | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 253 табл. 121 |                                 |                                 |                                 |
|  | Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК  |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Вид права на земельный участок               | собственность                   | собственность  | собственность                   | собственность                   | собственность                   |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | Обоснование/источник информации              |                                 | Вид права на земельный участок, относящийся к объекту оценки сопоставим с видом права на земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                                 |                                 |                                 |
|  | Наличие ограничения (обременений) объекта    | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | Обоснование/источник информации              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).  |                                 |                                 |                                 |
|  | Скорректированная стоимость, руб./кв.м       |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | Вид оплаты                                   | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | Обоснование/источник информации              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соот-  |                                 |                                 |                                 |

| Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4    |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|---|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения                             | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |   |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
|  | <i>цпи</i>  |                                 | ветствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.   |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Условия оплаты</i>                                 | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 3. Условия продажи                             | <i>Нетипичные для рынка условия</i>                   | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>            | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 4. Условия рынка                               | <i>Дата получения информации</i>                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019   | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало. |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| <b>Вывод по первой группе корректировок</b>    |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| Стоимость с учетом корректировок первой группы |   |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| <b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>             |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| 5. Вид использования и (или) зонирования       | <i>Категория земель объекта</i>                       | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов        |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |                                 | 0  | 0                               | 0                               | 0                               |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по категории земель.                                |                                 |                                 |                                 |

| Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4 |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Элементы сравнения                          | Составляющие элементов сравнения                            | Объект оценки   | Объекты-аналоги   |   |   |   |
|   |   |   | №1  | №2  | №3  | №4  |
|   | <i>Разрешенное использование / назначение объекта</i>       | под ИЖС   | под ИЖС   | под ИЖС   | под ИЖС   | под ИЖС   |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |   | 0   | 0   | 0   | 0   |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |   | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования.   |   |   |   |
| 6. Местоположение объекта                   | <i>Экономическая зона</i>                                   | 10 км от МКАД до А-107                                  | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |   | 0   | 0   | 0   | 0   |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |   | Объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по экономической зоне. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |   |   |   |
| 7. Физические характеристики                | <i>Площадь объекта, сот (количественная характеристика)</i> | 6-10  | 10-20   | 10-20   | 20-50   | 10-20   |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |   | 5%  | 5%  | 14%   | 5%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |   | 350   | 351   | 1 016   | 373   |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |   | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка не-движимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.22 |   |   |   |
|   | <i>Наличие у объекта инженерных коммуникаций</i>            | возможно подключение                                    | возможно подключение  | возможно подключение  | возможно подключение  | возможно подключение  |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |   | 0   | 0   | 0   | 0   |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |   | Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по наличию коммуникаций. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.  |   |   |   |
| 8. Экономические характеристики объекта     | <i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>          | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости   | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 9. Наличие движимого имуще-                 | <i>Наличие движимого имущества</i>                          | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   |

| Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4  |  |               |                 |             |             |             |
|--|--|---------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения               | Объект оценки | Объекты-аналоги |             |             |             |
|  |  |               | №1              | №2          | №3          | №4          |
| ства, не связанного с недвижимостью  | Величина корректировки (относительная), %      |               | 0%              | 0%          | 0%          | 0%          |
|  | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м |               | 0               | 0           | 0           | 0           |
| 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость                          | Наличие прочих факторов                        | нет           | нет             | нет         | нет         | нет         |
|  | Величина корректировки (относительная), %      |               | 0%              |             |             |             |
|  | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м |               | 0               | 0           | 0           | 0           |
| <b>Вывод по второй группе корректировок</b>  |  |               |                 |             |             |             |
| Суммарная корректировка (абсолютная), руб./кв.м                                      |  |               | 350             | 351         | 1 016       | 373         |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |  |               | 7 358           | 7 365       | 8 272       | 7 832       |
| <b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>  |  |               |                 |             |             |             |
| Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м   |  |               | 7 008           | 7 014       | 7 256       | 7 459       |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |  |               | 7 358           | 7 365       | 8 272       | 7 832       |
| Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м                              |  |               | 350             | 351         | 1 016       | 373         |
| Итоговая корректировка (относительное значение), %                                   |  |               | 5%              | 5%          | 14%         | 5%          |
| Модульное значение итоговой относительной корректировки, %                           |  |               | 5%              | 5%          | 14%         | 5%          |
| Нескорректированная часть стоимости, %   |  |               | 95,01%          | 95,00%      | 86,00%      | 95,00%      |
| Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %                          |  |               | 371%            |             |             |             |
| Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент) |  |               | 0,25607649      | 0,256053962 | 0,231802392 | 0,256067156 |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |  |               | 7 358           | 7 365       | 8 272       | 7 832       |
| Весовой коэффициент  |  |               | 0,2561          | 0,2561      | 0,2318      | 0,2561      |
| Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м  |  |               | 7 693           |             |             |             |
| Рыночная стоимость объекта, руб.   |  |               | 5 508 188       |             |             |             |

Таблица 64

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый номер | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование   | Фактическое (текущее) использование объекта             | Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|-------|---|-------------------|---------------|--|-----------------------------|---|---------------------------------------|----------------------------------|
| 4     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697 | 50:20:0041133:697 | 716           | 6-10                                       | для жилищного строительства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | 7 693                                 | 5 508 188                        |



Расчет рыночной стоимости объектов оценки – земельные участки №5,8,9

Таблица 65

| № п/п | Наименование объекта   | Кадастровый номер | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                               | Фактическое (текущее) использование объекта             |
|-------|--|-------------------|---------------|--|---|---|
| 5     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч. 28, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:927 | 50:20:0041133:927 | 162           | <3   | для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |
| 8     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918                    | 50:20:0041133:918 | 147           | <3   | для индивидуального жилищного строительства             | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |
| 9     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919                     | 50:20:0041133:919 | 94            | <3   | для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |

Таблица 66

| Расчет рыночно стоимости объектов оценки №5,8,9                          |  |               |  |               |               |               |
|--|--|---------------|--|---------------|---------------|---------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения             | Объект оценки | Объекты-аналоги  |               |               |               |
|  |  |               | №1   | №2            | №3            | №4            |
| Стоимостные характеристики   | Стоимость до корректировки, руб./кв.м        |               | 7 727  | 7 733         | 8 000         | 8 224         |
|  | Скидка на торг, %                            |               | -9,30%   | -9,30%        | -9,30%        | -9,30%        |
|  | Обоснование/источник информации              |               | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 253 табл. 121 |               |               |               |
|  | Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м |               | 7 008  | 7 014         | 7 256         | 7 459         |
| ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК  |  |               |  |               |               |               |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Вид права на земельный участок               | собственность | собственность  | собственность | собственность | собственность |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |               | 0%   | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Обоснование/источник информации              |               | Вид права на земельный участок, относящийся к объекту оценки сопоставим с видом права на земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |               |               |               |
|  | Наличие ограничения (обременений) объекта    | нет           | нет  | нет           | нет           | нет           |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |               | 0%   | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Обоснование/источник информации              |               | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и  |               |               |               |

| Расчет рыночно стоимости объектов оценки №5,8,9                  |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|--|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                 | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |  |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
|  | <i>ции</i>                                       |                                 | оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).  |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | <i>Вид оплаты</i>                                | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Условия оплаты</i>                            | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 3. Условия продажи   | <i>Нетипичные для рынка условия</i>              | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>       | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 4. Условия рынка   | <i>Дата получения информации</i>                 | 23.09.2019                      | 23.09.2019   | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало. |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| <b>Вывод по первой группе корректировок</b>                      |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| Стоимость с учетом корректировок первой группы                   |  |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| <b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>                               |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |

| Расчет рыночно стоимости объектов оценки №5,8,9 |  |                          |   |                          |                          |                          |
|---|--|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Элементы сравнения                              | Составляющие элементов сравнения                     | Объект оценки            | Объекты-аналоги   |                          |                          |                          |
|   |  |                          | №1  | №2                       | №3                       | №4                       |
| 5. Вид использования и (или) зонирования        | Категория земель объекта                             | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
|   | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 0%  | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 0   | 0                        | 0                        | 0                        |
|   | Обоснование/источник информации                      |                          | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по категории земель.   |                          |                          |                          |
|   | Разрешенное использование / назначение объекта       | под ИЖС                  | под ИЖС   | под ИЖС                  | под ИЖС                  | под ИЖС                  |
|   | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 0%  | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 0   | 0                        | 0                        | 0                        |
|   | Обоснование/источник информации                      |                          | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования.   |                          |                          |                          |
| 6. Местоположение объекта                       | Экономическая зона                                   | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107   |
|   | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 0%  | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 0   | 0                        | 0                        | 0                        |
|   | Обоснование/источник информации                      |                          | Объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по экономической зоне. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                          |                          |                          |
| 7. Физические характеристики                    | Площадь объекта, сот (количественная характеристика) | <3                       | 10-20   | 10-20                    | 20-50                    | 10-20                    |
|   | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 15%   | 15%                      | 24%                      | 15%                      |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 1 051   | 1 052                    | 1 741                    | 1 119                    |
|   | Обоснование/источник информации                      |                          | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка не-движимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.22 |                          |                          |                          |
|   | Наличие у объекта инженерных коммуникаций            | возможно подключение     | возможно подключение  | возможно подключение     | возможно подключение     | возможно подключение     |
|   | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 0%  | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 0   | 0                        | 0                        | 0                        |
|   | Обоснование/источник информации                      |                          | Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по наличию коммуникаций. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.  |                          |                          |                          |

| Расчет рыночно стоимости объектов оценки №5,8,9                                      |   |   |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки   | Объекты-аналоги   |   |   |   |
|  |   |   | №1  | №2  | №3  | №4  |
| 8. Экономические характеристики объекта  | <i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>    | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                        | <i>Наличие движимого имущества</i>                    | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость                          | <i>Наличие прочих факторов</i>                        | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |   | 0%  |   |   |   |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| <b>Вывод по второй группе корректировок</b>  |   |   |   |   |   |   |
| Суммарная корректировка (абсолютная), руб./кв.м                                      |   |   | 1 051   | 1 052   | 1 741   | 1 119   |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |   |   | 8 059   | 8 066   | 8 997   | 8 578   |
| <b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>  |   |   |   |   |   |   |
| Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м   |   |   | 7 008   | 7 014   | 7 256   | 7 459   |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |   |   | 8 059   | 8 066   | 8 997   | 8 578   |
| Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м                              |   |   | 1 051   | 1 052   | 1 741   | 1 119   |
| Итоговая корректировка (относительное значение), %                                   |   |   | 15%   | 15%   | 24%   | 15%   |
| Модульное значение итоговой относительной корректировки, %                           |   |   | 15%   | 15%   | 24%   | 15%   |
| Нескорректированная часть стоимости, %   |   |   | 85,01%  | 85,00%  | 76,00%  | 85,00%  |
| Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %                          |   |   | 331%  |   |   |   |
| Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент) |   |   | 0,256812055   | 0,2567844   | 0,229602949   | 0,256800596   |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |   |   | 8 059   | 8 066   | 8 997   | 8 578   |
| Весовой коэффициент  |   |   | 0,2568  | 0,2568  | 0,2296  | 0,2568  |
| Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м  |   | 8 410   |   |   |   |   |

Таблица 67

| № п/п | Наименование объекта   | Кадастровый номер | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                               | Фактическое (текущее) использование объекта             | Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|-------|--|-------------------|---------------|--|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|
| 5     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч. 28, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:927 | 50:20:0041133:927 | 162           | <3   | для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | 8 410                                 | 1 362 420                        |
| 8     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918                    | 50:20:0041133:918 | 147           | <3   | для индивидуального жилищного строительства             | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | 8 410                                 | 1 236 270                        |
| 9     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919                     | 50:20:0041133:919 | 94            | <3   | для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | 8 410                                 | 790 540                          |

Расчет рыночной стоимости объектов оценки – земельные участки №6,10

Таблица 68

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый номер | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                   | Фактическое (текущее) использование объекта                          |
|-------|---|-------------------|---------------|--|---|--|
| 6     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221 | 50:20:0041115:221 | 40            | <3   | для жилищного строительства                 | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 10    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семеново, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964    | 50:20:0041133:964 | 147           | <3   | для индивидуального жилищного строительства | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |

Таблица 69

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№6,10                         |  |                   |  |                   |                   |                   |
|--|--|-------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения             | Объект оценки     | Объекты-аналоги  |                   |                   |                   |
|  |  |                   | №1   | №2                | №3                | №4                |
| Стоимостные характеристики   | Стоимость до корректировки, руб./кв.м        |                   | 7 727  | 7 733             | 8 000             | 8 224             |
|  | Скидка на торг, %                            |                   | -9,30%   | -9,30%            | -9,30%            | -9,30%            |
|  | Обоснование/источник информации              |                   | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 253 табл. 121 |                   |                   |                   |
|  | Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м |                   | 7 008  | 7 014             | 7 256             | 7 459             |
| <b>ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>                                       |  |                   |  |                   |                   |                   |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Вид права на земельный участок               | собственность     | собственность  | собственность     | собственность     | собственность     |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |                   | 0%   | 0%                | 0%                | 0%                |
|  | Обоснование/источник информации              |                   | Вид права на земельный участок, относящийся к объекту оценки сопоставим с видом права на земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                   |                   |                   |
|  | Наличие ограничения (обременений) объекта    | нет               | нет  | нет               | нет               | нет               |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |                   | 0%   | 0%                | 0%                | 0%                |
|  | Обоснование/источник информации              |                   | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).  |                   |                   |                   |
|  | Скорректированная стоимость, руб./кв.м       |                   | 7 008  | 7 014             | 7 256             | 7 459             |
| 2. Условия финансирования  | Вид оплаты                                   | соответствует ры- | соответствует ры-  | соответствует ры- | соответствует ры- | соответствует ры- |

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№6,10      |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|---|--|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения                                    | Составляющие элементов сравнения                 | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|   |  |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
| состоявшейся или предполагаемой сделки                |  | ночным условиям                 | ночным условиям  | ночным условиям                 | ночным условиям                 | ночным условиям                 |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|   | <i>Условия оплаты</i>                            | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|   | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | <b>7 008</b>   | <b>7 014</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>7 459</b>                    |
| 3. Условия продажи                                    | <i>Нетипичные для рынка условия</i>              | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|   | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>       | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|   | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | <b>7 008</b>   | <b>7 014</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>7 459</b>                    |
| 4. Условия рынка                                      | <i>Дата получения информации</i>                 | 23.09.2019                      | 23.09.2019   | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало. |                                 |                                 |                                 |
|   | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | <b>7 008</b>   | <b>7 014</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>7 459</b>                    |
| <b>Вывод по первой группе корректировок</b>           |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| <b>Стоимость с учетом корректировок первой группы</b> |  |                                 | <b>7 008</b>   | <b>7 014</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>7 459</b>                    |
| <b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>                    |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| 5. Вид использования и (или) зонирования              | <i>Категория земель объекта</i>                  | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов        |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |



| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№6,10 |  |  |   |   |   |   |
|--|--|--|---|---|---|---|
| Элементы сравнения                               | Составляющие элементов сравнения                     | Объект оценки  | Объекты-аналоги   |   |   |   |
|  |  |  | №1  | №2  | №3  | №4  |
|  | Величина корректировки (абсолютная),руб./кв.м        |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
|  | Обоснование/источник информации                      |  | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по категории земель.   |   |   |   |
|  | Разрешенное использование / назначение объекта       | под ИЖС  | под ИЖС   | под ИЖС   | под ИЖС   | под ИЖС   |
|  | Величина корректировки (относительная), %            |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | Величина корректировки (абсолютная),руб./кв.м        |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
|  | Обоснование/источник информации                      |  | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования.   |   |   |   |
| 6. Местоположение объекта                        | Экономическая зона                                   | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  |
|  | Величина корректировки (относительная), %            |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | Величина корректировки (абсолютная),руб./кв.м        |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
|  | Обоснование/источник информации                      |  | Объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по экономической зоне. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |   |   |   |
| 7. Физические характеристики                     | Площадь объекта, сот (количественная характеристика) | <3   | 10-20   | 10-20   | 20-50   | 10-20   |
|  | Величина корректировки (относительная), %            |  | 15%   | 15%   | 24%   | 15%   |
|  | Величина корректировки (абсолютная),руб./кв.м        |  | 1 051   | 1 052   | 1 741   | 1 119   |
|  | Обоснование/источник информации                      |  | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка не-движимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.22 |   |   |   |
|  | Наличие у объекта инженерных коммуникаций            | возможно подключение   | возможно подключение  | возможно подключение  | возможно подключение  | возможно подключение  |
|  | Величина корректировки (относительная), %            |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | Величина корректировки (абсолютная),руб./кв.м        |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
| Обоснование/источник информации                  |  | Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по наличию коммуникаций. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась. |   |   |   |   |
| 8. Экономические характеристики объекта          | Фактическое (текущее) использование объекта          | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства   | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости   | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |
|  | Величина корректировки (относительная), %            |  | -50%  | -50%  | -50%  | -50%  |

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№6,10                                     |  |               |   |             |             |             |
|--|--|---------------|---|-------------|-------------|-------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения               | Объект оценки | Объекты-аналоги   |             |             |             |
|  |  |               | №1  | №2          | №3          | №4          |
|  | сительная), %                                  |               |   |             |             |             |
|  | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м |               | -3 504  | -3 507      | -3 628      | -3 730      |
|  | Обоснование/источник информации                |               | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка не-движимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.13 |             |             |             |
| 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                        | Наличие движимого имущества                    | нет           | нет   | нет         | нет         | нет         |
|  | Величина корректировки (относительная), %      |               | 0%  | 0%          | 0%          | 0%          |
|  | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м |               | 0   | 0           | 0           | 0           |
| 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость                          | Наличие прочих факторов                        | нет           | нет   | нет         | нет         | нет         |
|  | Величина корректировки (относительная), %      |               | 0%  |             |             |             |
|  | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м |               | 0   | 0           | 0           | 0           |
| <b>Вывод по второй группе корректировок</b>  |  |               |   |             |             |             |
| Суммарная корректировка (абсолютная), руб./кв.м                                      |  |               | -2 453  | -2 455      | -1 887      | -2 611      |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |  |               | 4 555   | 4 559       | 5 369       | 4 848       |
| <b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>  |  |               |   |             |             |             |
| Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м   |  |               | 7 008   | 7 014       | 7 256       | 7 459       |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |  |               | 4 555   | 4 559       | 5 369       | 4 848       |
| Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м                              |  |               | -2 453  | -2 455      | -1 887      | -2 611      |
| Итоговая корректировка (относительное значение), %                                   |  |               | -35%  | -35%        | -26%        | -35%        |
| Модульное значение итоговой относительной корректировки, %                           |  |               | 35%   | 35%         | 26%         | 35%         |
| Нескорректированная часть стоимости, %   |  |               | 65,00%  | 65,00%      | 74,00%      | 65,00%      |
| Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %                          |  |               | 269%  |             |             |             |
| Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент) |  |               | 0,241625425   | 0,241644659 | 0,275096522 | 0,241633394 |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |  |               | 4 555   | 4 559       | 5 369       | 4 848       |
| Весовой коэффициент  |  |               | 0,2416  | 0,2416      | 0,2751      | 0,2416      |
| Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м  |  | 4 851         |   |             |             |             |

Таблица 70

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый номер | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                   | Фактическое (текущее) использование объекта                          | Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|-------|---|-------------------|---------------|--|---|--|---------------------------------------|----------------------------------|
| 6     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221 | 50:20:0041115:221 | 40            | <3   | для жилищного строительства                 | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | 4 851                                 | 194 040                          |
| 10    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семеново, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964    | 50:20:0041133:964 | 147           | <3   | для индивидуального жилищного строительства | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | 4 851                                 | 713 097                          |

Расчет рыночной стоимости объекта оценки – земельный участок №12

Таблица 71

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование | Фактическое (текущее) использование объекта                          |
|-------|---|--------------------|---------------|--|---------------------------|--|
| 12    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205 | 50:20:0041133:1205 | 1630          | 10-20                                      | строительство гаражей     | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |

Таблица 72

| Расчет рыночной стоимости объекта оценки №12                             |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|--|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения             | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |  |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
| Стоимостные характеристики   | Стоимость до корректировки, руб./кв.м        |                                 | 7 727  | 7 733                           | 8 000                           | 8 224                           |
|  | Скидка на торг, %                            |                                 | -9,30%   | -9,30%                          | -9,30%                          | -9,30%                          |
|  | Обоснование/источник информации              |                                 | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 253 табл. 121 |                                 |                                 |                                 |
|  | Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК  |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Вид права на земельный участок               | собственность                   | собственность  | собственность                   | собственность                   | собственность                   |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | Обоснование/источник информации              |                                 | Вид права на земельный участок, относящийся к объекту оценки сопоставим с видом права на земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                                 |                                 |                                 |
|  | Наличие ограничения (обременений) объекта    | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | Обоснование/источник информации              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).  |                                 |                                 |                                 |
|  | Скорректированная стоимость, руб./кв.м       |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | Вид оплаты                                   | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | Обоснование/источник информации              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соот-  |                                 |                                 |                                 |

| Расчет рыночной стоимости объекта оценки №12   |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|---|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения                             | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |   |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
|  | <i>цпи</i>  |                                 | ветствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.   |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Условия оплаты</i>                                 | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 3. Условия продажи                             | <i>Нетипичные для рынка условия</i>                   | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>            | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 4. Условия рынка                               | <i>Дата получения информации</i>                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019   | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало. |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| <b>Вывод по первой группе корректировок</b>    |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| Стоимость с учетом корректировок первой группы |   |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| <b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>             |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| 5. Вид использования и (или) зонирования       | <i>Категория земель объекта</i>                       | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов        |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |                                 | 0  | 0                               | 0                               | 0                               |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по категории земель.                                |                                 |                                 |                                 |

| Расчет рыночной стоимости объекта оценки №12 |   |  |   |   |   |   |
|--|---|--|---|---|---|---|
| Элементы сравнения                           | Составляющие элементов сравнения                            | Объект оценки  | Объекты-аналоги   |   |   |   |
|  |   |  | №1  | №2  | №3  | №4  |
|  | <i>Разрешенное использование / назначение объекта</i>       | под ИЖС  | под ИЖС   | под ИЖС   | под ИЖС   | под ИЖС   |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования.   |   |   |   |
| 6. Местоположение объекта                    | <i>Экономическая зона</i>                                   | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по экономической зоне. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |   |   |   |
| 7. Физические характеристики                 | <i>Площадь объекта, сот (количественная характеристика)</i> | 10-20  | 10-20   | 10-20   | 20-50   | 10-20   |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 0%  | 0%  | 9%  | 0%  |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 0   | 0   | 653   | 0   |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка не-движимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.22 |   |   |   |
|  | <i>Наличие у объекта инженерных коммуникаций</i>            | возможно подключение   | возможно подключение  | возможно подключение  | возможно подключение  | возможно подключение  |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по наличию коммуникаций. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.  |   |   |   |
| 8. Экономические характеристики объекта      | <i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>          | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости   | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | -50%  | -50%  | -50%  | -50%  |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | -3 504  | -3 507  | -3 628  | -3 730  |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспер-  |   |   |   |

| Расчет рыночной стоимости объекта оценки №12   |   |               |  |        |        |        |
|--|---|---------------|--|--------|--------|--------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки | Объекты-аналоги  |        |        |        |
|  |   |               | №1   | №2     | №3     | №4     |
|  | <i>ции</i>  |               | тов рынка не-движимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.13 |        |        |        |
| 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                        | <i>Наличие движимого имущества</i>                    | нет           | нет  | нет    | нет    | нет    |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |               | 0%   | 0%     | 0%     | 0%     |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |               | 0  | 0      | 0      | 0      |
| 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость                          | <i>Наличие прочих факторов</i>                        | нет           | нет  | нет    | нет    | нет    |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |               | 0%   |        |        |        |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |               | 0  | 0      | 0      | 0      |
| <b>Вывод по второй группе корректировок</b>  |   |               |  |        |        |        |
| Суммарная корректировка (абсолютная), руб./кв.м                                      |   |               | -3 504   | -3 507 | -2 975 | -3 730 |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |   |               | 3 504  | 3 507  | 4 281  | 3 730  |
| <b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>  |   |               |  |        |        |        |
| Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м   |   |               | 7 008  | 7 014  | 7 256  | 7 459  |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |   |               | 3 504  | 3 507  | 4 281  | 3 730  |
| Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м                              |   |               | -3 504   | -3 507 | -2 975 | -3 730 |
| Итоговая корректировка (относительное значение), %                                   |   |               | -50%   | -50%   | -41%   | -50%   |
| Модульное значение итоговой относительной корректировки, %                           |   |               | 50%  | 50%    | 41%    | 50%    |
| Нескорректированная часть стоимости, %   |   |               | 50,00%   | 50,00% | 59,00% | 50,00% |
| Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %                          |   |               | 209%   |        |        |        |
| Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент) |   |               | 0,239  | 0,239  | 0,282  | 0,239  |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |   |               | 3 504  | 3 507  | 4 281  | 3 730  |
| Весовой коэффициент  |   |               | 0,2392   | 0,2392 | 0,2823 | 0,2392 |
| <i>Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м</i>   |   |               | 3 778  |        |        |        |
| <i>Рыночная стоимость объекта, руб.</i>  |   |               | 6 158 140  |        |        |        |

Таблица 73

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование | Фактическое (текущее) использование объекта                          | Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|-------|---|--------------------|---------------|--|---------------------------|--|---------------------------------------|----------------------------------|
| 12    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205 | 50:20:0041133:1205 | 1630          | 10-20                                      | строительство гаражей     | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | 3 778                                 | 6 158 140                        |



Расчет рыночной стоимости объектов оценки – земельные участки №11,13,14

Таблица 74

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый номер    | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                   | Фактическое (текущее) использование объекта                          |
|-------|---|----------------------|---------------|--|---|--|
| 11    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028 | 50:20:0041133:1028   | 4720          | 20-50                                      | для жилищного строительства                 | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 13    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:301196          | 50:20:0000000:301196 | 3199          | 20-50                                      | Для индивидуального жилищного строительства | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |
| 14    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:303345          | 50:20:0000000:303345 | 2679          | 20-50                                      | для индивидуального жилищного строительства | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |

Таблица 75

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№11,13,14                     |  |               |  |               |               |               |
|--|--|---------------|--|---------------|---------------|---------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения             | Объект оценки | Объекты-аналоги  |               |               |               |
|  |  |               | №1   | №2            | №3            | №4            |
| Стоимостные характеристики   | Стоимость до корректировки, руб./кв.м        |               | 7 727  | 7 733         | 8 000         | 8 224         |
|  | Скидка на торг, %                            |               | -9,30%   | -9,30%        | -9,30%        | -9,30%        |
|  | Обоснование/источник информации              |               | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 253 табл. 121 |               |               |               |
|  | Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м |               | 7 008  | 7 014         | 7 256         | 7 459         |
| <b>ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>                                       |  |               |  |               |               |               |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Вид права на земельный участок               | собственность | собственность  | собственность | собственность | собственность |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |               | 0%   | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Обоснование/источник информации              |               | Вид права на земельный участок, относящийся к объекту оценки сопоставим с видом права на земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |               |               |               |
|  | Наличие ограничения (обременений) объекта    | нет           | нет  | нет           | нет           | нет           |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |               | 0%   | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Обоснование/источник информации              |               | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и  |               |               |               |

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№11,13,14             |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|--|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                 | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |  |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
|  | <i>ции</i>                                       |                                 | оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).  |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | <b>7 008</b>   | <b>7 014</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>7 459</b>                    |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | <i>Вид оплаты</i>                                | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Условия оплаты</i>                            | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | <b>7 008</b>   | <b>7 014</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>7 459</b>                    |
| 3. Условия продажи   | <i>Нетипичные для рынка условия</i>              | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>       | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | <b>7 008</b>   | <b>7 014</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>7 459</b>                    |
| 4. Условия рынка   | <i>Дата получения информации</i>                 | 23.09.2019                      | 23.09.2019   | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i> |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>           |                                 | Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало. |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>    |                                 | <b>7 008</b>   | <b>7 014</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>7 459</b>                    |
| <b>Вывод по первой группе корректировок</b>                      |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| <b>Стоимость с учетом корректировок первой группы</b>            |  |                                 | <b>7 008</b>   | <b>7 014</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>7 459</b>                    |
| <b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>                               |  |                                 |  |                                 |                                 |                                 |

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№11,13,14 |  |                          |   |                          |                          |                          |
|--|--|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Элементы сравнения                                   | Составляющие элементов сравнения                     | Объект оценки            | Объекты-аналоги   |                          |                          |                          |
|  |  |                          | №1  | №2                       | №3                       | №4                       |
| 5. Вид использования и (или) зонирования             | Категория земель объекта                             | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
|  | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 0%  | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
|  | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 0   | 0                        | 0                        | 0                        |
|  | Обоснование/источник информации                      |                          | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по категории земель.   |                          |                          |                          |
|  | Разрешенное использование / назначение объекта       | под ИЖС                  | под ИЖС   | под ИЖС                  | под ИЖС                  | под ИЖС                  |
|  | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 0%  | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
|  | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 0   | 0                        | 0                        | 0                        |
|  | Обоснование/источник информации                      |                          | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования.   |                          |                          |                          |
| 6. Местоположение объекта                            | Экономическая зона                                   | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107   |
|  | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 0%  | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
|  | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 0   | 0                        | 0                        | 0                        |
|  | Обоснование/источник информации                      |                          | Объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по экономической зоне. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                          |                          |                          |
| 7. Физические характеристики                         | Площадь объекта, сот (количественная характеристика) | 20-50                    | 10-20   | 10-20                    | 20-50                    | 10-20                    |
|  | Величина корректировки (относительная), %            |                          | -9%   | -9%                      | 0%                       | -9%                      |
|  | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | -631  | -631                     | 0                        | -671                     |
|  | Обоснование/источник информации                      |                          | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка не-движимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.22 |                          |                          |                          |
|  | Наличие у объекта инженерных коммуникаций            | возможно подключение     | возможно подключение  | возможно подключение     | возможно подключение     | возможно подключение     |
|  | Величина корректировки (относительная), %            |                          | 0%  | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
|  | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м       |                          | 0   | 0                        | 0                        | 0                        |
|  | Обоснование/источник информации                      |                          | Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по наличию коммуникаций. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.  |                          |                          |                          |

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№11,13,14  |   |  |   |   |   |   |
|---|---|--|---|---|---|---|
| Элементы сравнения  | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки  | Объекты-аналоги   |   |   |   |
|   |   |  | №1  | №2  | №3  | №4  |
| 8. Экономические характеристики объекта   | <i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>    | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости   | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |  | -50%  | -50%  | -50%  | -50%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |  | -3 504  | -3 507  | -3 628  | -3 730  |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                |  | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка не-движимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.13 |   |   |   |
| 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                               | <i>Наличие движимого имущества</i>                    | нет  | нет   | нет   | нет   | нет   |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость                                 | <i>Наличие прочих факторов</i>                        | нет  | нет   | нет   | нет   | нет   |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |  | 0%  |   |   |   |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
| <b>Вывод по второй группе корректировок</b>   |   |  |   |   |   |   |
| <i>Суммарная корректировка (абсолютная), руб./кв.м</i>                                      |   |  | -4 135  | -4 138  | -3 628  | -4 401  |
| <i>Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м</i>                                     |   |  | 2 873   | 2 876   | 3 628   | 3 058   |
| <b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>   |   |  |   |   |   |   |
| <i>Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м</i>   |   |  | 7 008   | 7 014   | 7 256   | 7 459   |
| <i>Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м</i>                                     |   |  | 2 873   | 2 876   | 3 628   | 3 058   |
| <i>Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м</i>                              |   |  | -4 135  | -4 138  | -3 628  | -4 401  |
| <i>Итоговая корректировка (относительное значение), %</i>                                   |   |  | -59%  | -59%  | -50%  | -59%  |
| <i>Модульное значение итоговой относительной корректировки, %</i>                           |   |  | 59%   | 59%   | 50%   | 59%   |
| <i>Нескорректированная часть стоимости, %</i>   |   |  | 41,00%  | 41,00%  | 50,00%  | 41,00%  |
| <i>Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %</i>                          |   |  | 173%  |   |   |   |
| <i>Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)</i> |   |  | 0,236984094   | 0,237002959   | 0,289021035   | 0,236991911   |
| <i>Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м</i>                                     |   |  | 2 873   | 2 876   | 3 628   | 3 058   |
| <i>Весовой коэффициент</i>  |   |  | 0,2370  | 0,2370  | 0,2890  | 0,2370  |
| <i>Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м</i>  |   |  | 3 136   |   |   |   |

Таблица 76

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый номер    | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                   | Фактическое (текущее) использование объекта                          | Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|-------|---|----------------------|---------------|--|---|--|---------------------------------------|----------------------------------|
| 11    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028 | 50:20:0041133:1028   | 4720          | 20-50                                      | для жилищного строительства                 | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | 3 136                                 | 14 801 920                       |
| 13    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:301196          | 50:20:0000000:301196 | 3199          | 20-50                                      | Для индивидуального жилищного строительства | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | 3 136                                 | 10 032 064                       |
| 14    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:303345          | 50:20:0000000:303345 | 2679          | 20-50                                      | для индивидуального жилищного строительства | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | 3 136                                 | 8 401 344                        |

Расчет рыночной стоимости объекта оценки – земельный участок №15

Таблица 77

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                   | Фактическое (текущее) использование объекта                          |
|-------|---|--------------------|---------------|--|---|--|
| 15    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0041133:1786 | 50:20:0041133:1786 | 833           | 6-10                                       | для индивидуального жилищного строительства | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства |

Таблица 78

| Расчет рыночной стоимости объекта оценки №15                             |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|---|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                    | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |   |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
| Стоимостные характеристики   | <i>Стоимость до корректировки, руб./кв.м</i>        |                                 | 7 727  | 7 733                           | 8 000                           | 8 224                           |
|  | <i>Скидка на торг, %</i>                            |                                 | <b>-9,30%</b>  | <b>-9,30%</b>                   | <b>-9,30%</b>                   | <b>-9,30%</b>                   |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 253 табл. 121 |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м</i> |                                 | <b>7 008</b>   | <b>7 014</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>7 459</b>                    |
| ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК  |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | <i>Вид права на земельный участок</i>               | собственность                   | собственность  | собственность                   | собственность                   | собственность                   |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Вид права на земельный участок, относящийся к объекту оценки сопоставим с видом права на земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Наличие ограничения (обременений) объекта</i>    | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).  |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>       |                                 | <b>7 008</b>   | <b>7 014</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>7 459</b>                    |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | <i>Вид оплаты</i>                                   | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соот-  |                                 |                                 |                                 |

| Расчет рыночной стоимости объекта оценки №15   |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|---|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения                             | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |   |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
|  | <i>цпи</i>  |                                 | ветствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.   |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Условия оплаты</i>                                 | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 3. Условия продажи                             | <i>Нетипичные для рынка условия</i>                   | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>            | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| 4. Условия рынка                               | <i>Дата получения информации</i>                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019   | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало. |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| <b>Вывод по первой группе корректировок</b>    |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| Стоимость с учетом корректировок первой группы |   |                                 | 7 008  | 7 014                           | 7 256                           | 7 459                           |
| <b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>             |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| 5. Вид использования и (или) зонирования       | <i>Категория земель объекта</i>                       | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов        |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |                                 | 0  | 0                               | 0                               | 0                               |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по категории земель.                                |                                 |                                 |                                 |



| Расчет рыночной стоимости объекта оценки №15 |   |  |   |   |   |   |
|--|---|--|---|---|---|---|
| Элементы сравнения                           | Составляющие элементов сравнения                            | Объект оценки  | Объекты-аналоги   |   |   |   |
|  |   |  | №1  | №2  | №3  | №4  |
|  | <i>Разрешенное использование / назначение объекта</i>       | под ИЖС  | под ИЖС   | под ИЖС   | под ИЖС   | под ИЖС   |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования.   |   |   |   |
| 6. Местоположение объекта                    | <i>Экономическая зона</i>                                   | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по экономической зоне. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |   |   |   |
| 7. Физические характеристики                 | <i>Площадь объекта, сот (количественная характеристика)</i> | 6-10   | 10-20   | 10-20   | 20-50   | 10-20   |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 5%  | 5%  | 14%   | 5%  |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 350   | 351   | 1 016   | 373   |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка не-движимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.22 |   |   |   |
|  | <i>Наличие у объекта инженерных коммуникаций</i>            | возможно подключение   | возможно подключение  | возможно подключение  | возможно подключение  | возможно подключение  |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 0   | 0   | 0   | 0   |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по наличию коммуникаций. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.  |   |   |   |
| 8. Экономические характеристики объекта      | <i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>          | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости   | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | -50%  | -50%  | -50%  | -50%  |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | -3 504  | -3 507  | -3 628  | -3 730  |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспер-  |   |   |   |

| Расчет рыночной стоимости объекта оценки №15   |   |               |  |             |             |             |
|--|---|---------------|--|-------------|-------------|-------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки | Объекты-аналоги  |             |             |             |
|  |   |               | №1   | №2          | №3          | №4          |
|  | <i>ции</i>  |               | тов рынка не-движимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.13 |             |             |             |
| 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                        | <i>Наличие движимого имущества</i>                    | нет           | нет  | нет         | нет         | нет         |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |               | 0%   | 0%          | 0%          | 0%          |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |               | 0  | 0           | 0           | 0           |
| 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость                          | <i>Наличие прочих факторов</i>                        | нет           | нет  | нет         | нет         | нет         |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |               | 0%   |             |             |             |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |               | 0  | 0           | 0           | 0           |
| <i>Вывод по второй группе корректировок</i>  |   |               |  |             |             |             |
| Суммарная корректировка (абсолютная), руб./кв.м                                      |   |               | -3 154   | -3 156      | -2 612      | -3 357      |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |   |               | 3 854  | 3 858       | 4 644       | 4 102       |
| <b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>  |   |               |  |             |             |             |
| Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м   |   |               | 7 008  | 7 014       | 7 256       | 7 459       |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |   |               | 3 854  | 3 858       | 4 644       | 4 102       |
| Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м                              |   |               | -3 154   | -3 156      | -2 612      | -3 357      |
| Итоговая корректировка (относительное значение), %                                   |   |               | -45%   | -45%        | -36%        | -45%        |
| Модульное значение итоговой относительной корректировки, %                           |   |               | 45%  | 45%         | 36%         | 45%         |
| Нескорректированная часть стоимости, %   |   |               | 55,00%   | 55,00%      | 64,00%      | 55,00%      |
| Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %                          |   |               | 229%   |             |             |             |
| Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент) |   |               | 0,240164453  | 0,240183571 | 0,279479603 | 0,240172374 |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |   |               | 3 854  | 3 858       | 4 644       | 4 102       |
| Весовой коэффициент  |   |               | 0,2402   | 0,2402      | 0,2795      | 0,2402      |
| <i>Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м</i>   |   | <i>4 135</i>  |  |             |             |             |

Таблица 79

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый номер  | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                   | Фактическое (текущее) использование объекта                          | Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|-------|---|--------------------|---------------|--|---|--|---------------------------------------|----------------------------------|
| 15    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0041133:1786 | 50:20:0041133:1786 | 833           | 6-10                                       | для индивидуального жилищного строительства | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства | 4 135                                 | 3 444 455                        |

Расчет рыночной стоимости объектов оценки – земельных участков №16,17

Таблица 80

| № п/п | Наименование объекта   | Кадастровый номер    | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                   | Фактическое (текущее) использование объекта             |
|-------|--|----------------------|---------------|--|---|---|
| 16    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303946 | 50:20:0000000:303946 | 17561         | >=50                                       | для индивидуального жилищного строительства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |
| 17    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:306532 | 50:20:0000000:306532 | 27440         | >=50                                       | для индивидуального жилищного строительства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |

Таблица 81

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№16,17                        |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|--|---|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                    | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|  |   |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
| Стоимостные характеристики   | <i>Стоимость до корректировки, руб./кв.м</i>        |                                 | 6 882  | 6 000                           | 8 000                           | 6 667                           |
|  | <i>Скидка на торг, %</i>                            |                                 | <b>-9,30%</b>  | <b>-9,30%</b>                   | <b>-9,30%</b>                   | <b>-9,30%</b>                   |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 253 табл. 121 |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м</i> |                                 | <b>6 242</b>   | <b>5 442</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>6 047</b>                    |
| <b>ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>                                       |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | <i>Вид права на земельный участок</i>               | собственность                   | собственность  | собственность                   | собственность                   | собственность                   |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Вид права на земельный участок, относящийся к объекту оценки сопоставим с видом права на земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Наличие ограничения (обременений) объекта</i>    | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).  |                                 |                                 |                                 |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>       |                                 | <b>6 242</b>   | <b>5 442</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>6 047</b>                    |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | <i>Вид оплаты</i>                                   | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям | соответствует рыночным условиям |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>    |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>              |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют  |                                 |                                 |                                 |

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№16,17     |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
|---|---|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения                                    | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки                   | Объекты-аналоги  |                                 |                                 |                                 |
|   |   |                                 | №1   | №2                              | №3                              | №4                              |
|   |   |                                 | оцениваемому объекту по условиям финансирования.   |                                 |                                 |                                 |
|   | <i>Условия оплаты</i>                                 | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям | соответствуют рыночным условиям |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.                         |                                 |                                 |                                 |
|   | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 6 242  | 5 442                           | 7 256                           | 6 047                           |
|   | <i>Нетипичные для рынка условия</i>                   | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| 3. Условия продажи                                    | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|   | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>            | нет                             | нет  | нет                             | нет                             | нет                             |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.                                |                                 |                                 |                                 |
|   | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 6 242  | 5 442                           | 7 256                           | 6 047                           |
|   | <i>Дата получения информации</i>                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019   | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      | 23.09.2019                      |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| 4. Условия рынка                                      | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало. |                                 |                                 |                                 |
|   | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>         |                                 | 6 242  | 5 442                           | 7 256                           | 6 047                           |
|   | <b>Вывод по первой группе корректировок</b>           |                                 |  | <b>6 242</b>                    | <b>5 442</b>                    | <b>7 256</b>                    |
| <b>Стоимость с учетом корректировок первой группы</b> |   |                                 | <b>6 242</b>   | <b>5 442</b>                    | <b>7 256</b>                    | <b>6 047</b>                    |
| <b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>                    |   |                                 |  |                                 |                                 |                                 |
| 5. Вид использования и (или) зонирования              | <i>Категория земель объекта</i>                       | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов        | земли населенных пунктов        |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |                                 | 0  | 0                               | 0                               | 0                               |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                |                                 | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по категории земель.                                |                                 |                                 |                                 |
|   | <i>Разрешенное использование / назначение объекта</i> | под ИЖС                         | под ИЖС  | под ИЖС                         | под ИЖС                         | под ИЖС                         |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>      |                                 | 0%   | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i> |                                 | 0  | 0                               | 0                               | 0                               |

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№16,17             |   |  |  |   |   |   |
|---|---|--|--|---|---|---|
| Элементы сравнения  | Составляющие элементов сравнения                            | Объект оценки  | Объекты-аналоги  |   |   |   |
|   |   |  | №1   | №2  | №3  | №4  |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по виду использования.  |   |   |   |
| 6. Местоположение объекта                                     | <i>Экономическая зона</i>                                   | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107   | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  | 10 км от МКАД до А-107  |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 0%   | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 0  | 0   | 0   | 0   |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по экономической зоне. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.  |   |   |   |
| 7. Физические характеристики                                  | <i>Площадь объекта, сот (количественная характеристика)</i> | >=50   | >=50   | >=50  | >=50  | >=50  |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 0%   | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 0  | 0   | 0   | 0   |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по площади. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.  |   |   |   |
|   | <i>Наличие у объекта инженерных коммуникаций</i>            | возможно подключение   | возможно подключение   | возможно подключение  | возможно подключение  | возможно подключение  |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 0%   | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 0  | 0   | 0   | 0   |
| <i>Обоснование/источник информации</i>                        |   | Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по наличию коммуникаций. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась. |  |   |   |   |
| 8. Экономические характеристики объекта                       | <i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>          | вспомогательного назначения (дорога), не пригодный для строительства   | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости  | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | свободный участок, пригодный для строительства жилой недвижимости |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | -50%   | -50%  | -50%  | -50%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | -3 121   | -2 721  | -3 628  | -3 024  |
|   | <i>Обоснование/источник информации</i>                      |  | Источник: Сборник корректировок сегмент «Земельные участки» 01.01.2017г. Совет экспертов рынка недвижимости. ( <a href="http://www.areall.ru/">http://www.areall.ru/</a> ), стр.13 |   |   |   |
| 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | <i>Наличие движимого имущества</i>                          | нет  | нет  | нет   | нет   | нет   |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 0%   | 0%  | 0%  | 0%  |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 0  | 0   | 0   | 0   |
| 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость   | <i>Наличие прочих факторов</i>                              | нет  | нет  | нет   | нет   | нет   |
|   | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>            |  | 0%   |   |   |   |
|   | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м</i>       |  | 0  | 0   | 0   | 0   |

| Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№16,17                                    |                                  |               |                 |             |             |             |
|--|----------------------------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения | Объект оценки | Объекты-аналоги |             |             |             |
|  |                                  |               | №1              | №2          | №3          | №4          |
| <i>Вывод по второй группе корректировок</i>  |                                  |               |                 |             |             |             |
| Суммарная корректировка (абсолютная), руб./кв.м                                      |                                  |               | -3 121          | -2 721      | -3 628      | -3 024      |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |                                  |               | 3 121           | 2 721       | 3 628       | 3 024       |
| <b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>  |                                  |               |                 |             |             |             |
| Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м   |                                  |               | 6 242           | 5 442       | 7 256       | 6 047       |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |                                  |               | 3 121           | 2 721       | 3 628       | 3 024       |
| Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м                              |                                  |               | -3 121          | -2 721      | -3 628      | -3 023      |
| Итоговая корректировка (относительное значение), %                                   |                                  |               | -50%            | -50%        | -50%        | -50%        |
| Модульное значение итоговой относительной корректировки, %                           |                                  |               | 50%             | 50%         | 50%         | 50%         |
| Нескорректированная часть стоимости, %   |                                  |               | 50,00%          | 50,00%      | 50,00%      | 50,00%      |
| Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов, %                          |                                  |               | 200%            |             |             |             |
| Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент) |                                  |               | 0,250000461     | 0,249999419 | 0,249999419 | 0,250000701 |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |                                  |               | 3 121           | 2 721       | 3 628       | 3 024       |
| Весовой коэффициент  |                                  |               | 0,2500          | 0,2500      | 0,2500      | 0,2500      |
| Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м  |                                  |               | 3 123           |             |             |             |

Таблица 82

| № п/п | Наименование объекта  | Кадастровый номер    | Площадь, кв.м | Площадь, сот (качественная характеристика) | Разрешенное использование                   | Фактическое (текущее) использование объекта             | Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м | Рыночная стоимость объекта, руб. |
|-------|---|----------------------|---------------|--|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|
| 16    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:303946 | 50:20:0000000:303946 | 17561         | >=50                                       | для индивидуального жилищного строительства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | 3 123                                 | 54 843 003                       |
| 17    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0000000:306532 | 50:20:0000000:306532 | 27440         | >=50                                       | для индивидуального жилищного строительства | участок, пригодный для строительства жилой недвижимости | 3 123                                 | 85 695 120                       |

Итоги согласования стоимости земельных участков, определенных в рамках сравнительного подхода, представлены в Таблице 83.

Таблица 83

| № п/п | Наименование объекта   | Площадь, кв.м | Итоговая стоимость, руб. | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|---------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:0543                   | 1323,00       | 8 882 622                | 8 882 600                             |
| 2     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687  | 352,00        | 1 606 880                | 1 606 900                             |
| 3     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689  | 327,00        | 1 492 755                | 1 492 800                             |
| 4     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697  | 716,00        | 5 508 188                | 5 508 200                             |
| 5     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, вблизи д. Семенково уч. 28, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:927 | 162,00        | 1 362 420                | 1 362 400                             |
| 6     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221   | 40,00         | 194 040                  | 194 000                               |
| 7     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224   | 571,00        | 2 606 615                | 2 606 600                             |
| 8     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918  | 147,00        | 1 236 270                | 1 236 300                             |



| № п/п                           | Наименование объекта   | Площадь, кв.м | Итоговая стоимость, руб. | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|---------------------------------|--|---------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 9                               | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919 | 94,00         | 790 540                  | 790 600                               |
| 10                              | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964            | 147,00        | 713 097                  | 713 100                               |
| 11                              | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028                              | 4720,00       | 14 801 920               | 14 801 900                            |
| 12                              | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства гаражей, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205                                   | 1630,00       | 6 158 140                | 6 158 100                             |
| 13                              | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:301196                      | 3199,00       | 10 032 064               | 10 032 100                            |
| 14                              | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303345                      | 2679,00       | 8 401 344                | 8 401 300                             |
| 15                              | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:1786                         | 833,00        | 3 444 455                | 3 444 500                             |
| 16                              | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303946                     | 17561,00      | 54 843 003               | 54 843 000                            |
| 17                              | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:306532                     | 27440,00      | 85 695 120               | 85 695 100                            |
| <b>Итого земельные участки:</b> |  |               | <b>207 769 473</b>       | <b>207 769 500</b>                    |

В результате расчета в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельных участков составляет (округленно) **207 769 500 (Двести семь миллионов семьсот шестьдесят девять тысяч пятьсот рублей).**

### 11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В процессе мониторинга рынка, были выявлены предложения о сдаче в аренду аналогичных объектов, соответственно, Оценщик имеет возможность использовать доходный подход в рамках данной работы для определения стоимости объекта оценки.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям

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

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

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

Поскольку оцениваемый объект на дату оценки функционирует в полном объеме, не требует значительных капитальных вложений и его фактическое использование соответствует НЭИ, Оценщиком принято решение использовать в рамках доходного подхода **метод прямой капитализации**.

В основе метода лежит расчет по финансовой формуле:

$$Ц = Д / К,$$

где Ц - цена объекта,  
Д - чистый операционный годовой доход,  
К - коэффициент капитализации дохода в данной экономической сфере.

Для расчета величины потенциального валового дохода определена рыночная арендная ставка для оцениваемого объекта. В ходе мониторинга рынка Оценщиком были обнаружены предложения о сдаче в аренду аналогичных объектов (Таблица 39).

*Таким образом, в соответствующем объекту оценки сегменте рынка представлены предложения о сдаче в аренду производственно-складских объектов, стоимостью от 470 до 1 833 руб./кв.м/мес. или в среднем 1 091 (без учета скидки на торг). Данные об объектах представлены в Таблице 39.*

*Информация, полученная в результате мониторинга рынка производственно-складской недвижимости Самарской области, соответствует данным, анализа рынка, в соответствующем сегменте. Подробное описание в п.8.2.2 настоящего Отчета.*

Копии объявлений о сдаче в аренду приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Сопоставление объектов-аналогов и оцениваемого объекта по каждому из элементов сравнения и определение необходимости внесения поправок представлено в Таблице 84.

Таблица 84

| Вид объекта недвижимости   |  | Объект офисного назначения   | Объект офисного назначения  | Объект офисного назначения                            | Объект офисного назначения  | Объект офисного назначения                                 | Объект офисного назначения                              | Необходимость внесения корректировок |
|--|--|--|---|---|---|--|---|--------------------------------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                 | Объект оценки  | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4   | Аналог 5  |                                      |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | <i>Вид права на улучшения</i>                    | право пользования на условиях договора аренды                                | право пользования на условиях договора аренды                         | право пользования на условиях договора аренды         | право пользования на условиях договора аренды                     | право пользования на условиях договора аренды              | право пользования на условиях договора аренды           | <i>Корректировка не требуется</i>    |
|  | <i>Наличие ограничений (обременений) объекта</i> | нет  | нет   | нет   | нет   | нет  | нет   | <i>Корректировка не требуется</i>    |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | <i>Вид оплаты</i>                                | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям                                       | соответствует рыночным условиям                       | соответствует рыночным условиям                                   | соответствует рыночным условиям                            | соответствует рыночным условиям                         | <i>Корректировка не требуется</i>    |
|  | <i>Условия оплаты</i>                            | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям                                       | соответствуют рыночным условиям                       | соответствуют рыночным условиям                                   | соответствуют рыночным условиям                            | соответствуют рыночным условиям                         | <i>Корректировка не требуется</i>    |
| 3. Условия продажи   | <i>Нетипичные для рынка условия</i>              | нет  | нет   | нет   | нет   | нет  | нет   | <i>Корректировка не требуется</i>    |
|  | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>       | нет  | нет   | нет   | нет   | нет  | нет   | <i>Корректировка не требуется</i>    |
| 4. Условия рынка   | <i>Дата получения информации</i>                 | 23.09.2019   | 23.09.2019  | 23.09.2019  | 10.09.2019  | 05.06.2019   | 30.06.2019  | <i>Корректировка не требуется</i>    |
|  | <i>Скидка к цене предложения</i>                 | нет  | да  | да  | да  | да   | да  | <i>Корректировка не требуется</i>    |
| 5. Местоположение объекта  | <i>Адрес объекта</i>                             | Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.54 корп.5 | Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 44А | Московская область, Одинцово, Железнодорожная ул., 21 | Московская область, Одинцово, мкр. Кутузовский, ул. Чистяковой, 2 | Московская область, Одинцово, мкр. 6-й, Вокзальная ул., 53 | Московская область, Одинцово, мкр. 2-й, Садовая ул., 26 | <i>Корректировка не требуется</i>    |
|  | <i>Экономическая зона</i>                        | от 10 км от МКАД до А-107  | от 10 км от МКАД до А-107   | от 10 км от МКАД до А-107                             | от 10 км от МКАД до А-107   | от 10 км от МКАД до А-107                                  | от 10 км от МКАД до А-107                               | <i>Корректировка не требуется</i>    |
|  | <i>Расположение относительно красной линии</i>   | отдален от красной линии   | граничит с красной линией   | отдален от красной линии                              | отдален от красной линии  | отдален от красной линии                                   | отдален от красной линии                                | граничит с красной линией            |
| 6. Физические характеристики   | <i>Площадь объекта, кв.м</i>                     | 752,10   | 400,00  | 206,00  | 190,00  | 417,00   | 1500,00   | <i>Корректировка не требуется</i>    |
|  | <i>Площадь объекта, кв.м (каче-</i>              | 500-1000   | 250-500   | 100-250   | 100-250   | 250-500  | 1500-3000   | <i>Необходимо внесение корректи-</i> |

| Вид объекта недвижимости                                      |   | Объект офисного назначения      | Объект офисного назначения     | Объект офисного назначения      | Объект офисного назначения     | Объект офисного назначения      | Объект офисного назначения      | Необходимость внесения корректировок     |
|---|---|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| Элементы сравнения  | Составляющие элементов сравнения  | Объект оценки                   | Аналог 1                       | Аналог 2                        | Аналог 3                       | Аналог 4                        | Аналог 5                        |  |
|   | <i>Стенная характеристика</i>   |                                 |                                |                                 |                                |                                 |                                 | <i>ровки</i>                             |
|   | <i>Тип объекта</i>  | отдельностоящее                 | встроенное помещение           | встроенное помещение            | встроенное помещение           | встроенное помещение            | отдельностоящее                 | <i>Необходимо внесение корректировок</i> |
|   | <i>Материал стен</i>  | капит.                          | капит.                         | капит.                          | капит.                         | капит.                          | капит.                          | <i>Корректировка не требуется</i>        |
|   | <i>Физическое состояние объекта</i>                                     | хорошее                         | хорошее                        | хорошее                         | хорошее                        | хорошее                         | хорошее                         | <i>Корректировка не требуется</i>        |
|   | <i>Состояние отделки</i>  | среднее состояние               | отделка "люкс"                 | среднее состояние               | среднее состояние              | среднее состояние               | среднее состояние               | <i>Необходимо внесение корректировок</i> |
| 7. Экономические характеристики объекта                       | <i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>                      | Объект офисного назначения      | Объект офисного назначения     | Объект офисного назначения      | Объект офисного назначения     | Объект офисного назначения      | Объект офисного назначения      | <i>Корректировка не требуется</i>        |
|   | <i>Состав арендной ставки</i>   | без учета коммунальных платежей | с учетом коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | с учетом коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | <i>Необходимо внесение корректировок</i> |
| 8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | <i>Наличие движимого имущества</i>                                      | нет                             | нет                            | нет                             | нет                            | нет                             | нет                             | <i>Корректировка не требуется</i>        |
| 9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость    | <i>Наличие прочих факторов</i>  | нет                             | нет                            | нет                             | нет                            | нет                             | нет                             | <i>Корректировка не требуется</i>        |
| Стоимостные характеристики                                    | <i>Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта, руб./мес.</i>     |                                 | 733 334                        | 154 500                         | 209 000                        | 400 320                         | 1 500 000                       | -  |
|   | <i>Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта, руб./кв.м/мес</i> |                                 | 1 833                          | 750                             | 1 100                          | 960                             | 1 000                           | -  |

| Вид объекта недвижимости |                                  | Объект офисного назначения | Объект офисного назначения  | Объект офисного назначения  | Объект офисного назначения  | Объект офисного назначения  | Объект офисного назначения  | Необходимость внесения корректировок |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------|---|---|---|---|---|--------------------------------------|
| Элементы сравнения       | Составляющие элементов сравнения | Объект оценки              | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  | Аналог 5  |                                      |
| Источники                | <i>Источник информации</i>       |                            | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/211193419/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/211193419/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/216203899/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/216203899/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/210646691/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/210646691/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/209222724/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/209222724/</a> | <a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/184155201/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/184155201/</a> | -                                    |
|                          | <i>Контактная информация</i>     |                            | OFFICE GROUP. Агентство недвижимости. +7 925 300-60-00  | Парк-Недвижимость, Агентство недвижимости, +7 495 055-15-76   | Кутузовский Меридиан, +7 925 868-00-90  | Контакт Недвижимость Агентство недвижимости. +7 905 731-37-33   | Алексей Новиков. +7 925 155-24-30   | -                                    |

В процессе сопоставления объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения выявлена необходимость внесения следующих корректировок:

- расположение относительно красной линии
- площадь объекта
- тип объекта
- состояние отделки
- состав арендной ставки

**Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых объектов**

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

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по передаваемым имущественным правам, ограничениям (обременениям) этих прав.

*Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки*

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.

*Корректировка на условия продажи*

Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.

*Корректировка на условия рынка*

Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало.

Особое место среди поправок занимает **скидка на торг**. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании исследования к.т.н., проф. Л.А. Лейфера // Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости:

Таблица 85

| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)   | Корректирующие коэффициенты   |                        |  | Страница/таблица источника |                |  |         |                        |                          |  |  |   |      |             |   |      |             |  |      |             |  |       |               |                    |
|---|---|------------------------|--|----------------------------|----------------|--|---------|------------------------|--------------------------|--|--|---|------|-------------|---|------|-------------|--|------|-------------|--|-------|---------------|--------------------|
| Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.  |   |                        |  |                            |                |  |         |                        |                          |  |  |   |      |             |   |      |             |  |      |             |  |       |               |                    |
| Скидка к цене предложения   | <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Арендные ставки объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td>9,2%</td> <td>8,6% - 9,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>8,4%</td> <td>7,8% - 9,0%</td> </tr> <tr> <td>3. Высококласная торговая недвижимость</td> <td>8,4%</td> <td>7,8% - 9,0%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения образовательного вида</td> <td>11,0%</td> <td>10,4% - 11,7%</td> </tr> </tbody> </table> |                        |  | Класс объектов             | Активный рынок |  | Среднее | Доверительный интервал | Арендные ставки объектов |  |  | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 9,2% | 8,6% - 9,7% | 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 8,4% | 7,8% - 9,0% | 3. Высококласная торговая недвижимость | 8,4% | 7,8% - 9,0% | 4. Недвижимость, предназначенная для ведения образовательного вида | 11,0% | 10,4% - 11,7% | [с. 279 табл. 168] |
|   | Класс объектов  | Активный рынок         |  |                            |                |  |         |                        |                          |  |  |   |      |             |   |      |             |  |      |             |  |       |               |                    |
| Среднее   |   | Доверительный интервал |  |                            |                |  |         |                        |                          |  |  |   |      |             |   |      |             |  |      |             |  |       |               |                    |
| Арендные ставки объектов  |   |                        |  |                            |                |  |         |                        |                          |  |  |   |      |             |   |      |             |  |      |             |  |       |               |                    |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости   | 9,2%  | 8,6% - 9,7%            |  |                            |                |  |         |                        |                          |  |  |   |      |             |   |      |             |  |      |             |  |       |               |                    |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)   | 8,4%  | 7,8% - 9,0%            |  |                            |                |  |         |                        |                          |  |  |   |      |             |   |      |             |  |      |             |  |       |               |                    |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 8,4%  | 7,8% - 9,0%            |  |                            |                |  |         |                        |                          |  |  |   |      |             |   |      |             |  |      |             |  |       |               |                    |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения образовательного вида  | 11,0%   | 10,4% - 11,7%          |  |                            |                |  |         |                        |                          |  |  |   |      |             |   |      |             |  |      |             |  |       |               |                    |
| <p>Рынок аренды офисной недвижимости в Московской области можно охарактеризовать как активный. Скидка на торг при аренде для торгово-офисной недвижимости находится в диапазоне от 8,6% до 9,7% и составляет в среднем 9,2% для активных рынков. Данная величина подтверждается результатами проведенных телефонных переговоров с продавцами данных объектов на дату оценки. В контактной информации указаны только имена и телефоны продавцов, поскольку остальная контактная информация о них (фамилия, отчество, должность) может быть получена только при личных встречах в офисах продавцов.</p> |   |                        |  |                            |                |  |         |                        |                          |  |  |   |      |             |   |      |             |  |      |             |  |       |               |                    |

*Корректировка на местоположение объекта*

В рамках ценообразующего фактора «местоположение объекта» производилось сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по следующим параметрам:

- экономическая зона
- расположение относительно красной линии

Величины корректировок определен на основании исследования к.т.н., проф. Л.А Лейфера // Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости:

Таблица 86

| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)  | Корректирующие коэффициенты  | Страница/таблица источника |                           |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |
|--|--|----------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|--|----------------------|--|--|--|---|------|------|------|---------------------------------|--|--|--|---|------|
| Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. |  |                            |                           |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |
| Расположение относительно красной линии  | Таблица 59   | [с. 148 табл. 59]          |                           |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии</td> <td>0,80</td> <td>0,79</td> <td>0,81</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии</td> <td>0,80</td> <td>0,79</td> <td>0,81</td> </tr> </tbody> </table> |                            | Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал |  | <b>Удельная цена</b> |  |  |  | Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,81 | <b>Удельная арендная ставка</b> |  |  |  | Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 |
| Наименование коэффициента  | Среднее значение   | Доверительный интервал     |                           |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |
| <b>Удельная цена</b>   |  |                            |                           |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии  | 0,80   | 0,79                       | 0,81                      |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |  |                            |                           |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии  | 0,80   | 0,79                       | 0,81                      |                  |                        |  |                      |  |  |  |   |      |      |      |                                 |  |  |  |   |      |

*Корректировка на физические характеристики объекта*

В рамках ценообразующего фактора «физические характеристики объекта» производилось сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по следующим параметрам:

- площадь объекта
- тип объекта
- материал стен
- этаж расположения
- физическое состояние объекта
- состояние отделки

Величины корректировок определены на основании исследования к.т.н., проф. Л.А Лейфера // Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости:

Таблица 87

| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)  | Корректирующие коэффициенты   | Страница/таблица источника |  |         |          |           |           |       |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
|--|---|----------------------------|--|---------|----------|-----------|-----------|-------|--|--|--|---------------|--------|--|--|--|--|--|--|--|-----|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|
| Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. |   |                            |  |         |          |           |           |       |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
| Общая площадь  | Таблица 99  | [с. 185 табл. 99]          |  |         |          |           |           |       |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="9">усредненные данные по России (арендные ставки)</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="8">аналог</th> </tr> <tr> <th>&lt;50</th> <th>50-100</th> <th>100-250</th> <th>250-500</th> <th>500-1000</th> <th>1000-1500</th> <th>1500-3000</th> <th>&gt;3000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>&lt;50</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,11</td> <td>1,18</td> <td>1,26</td> <td>1,31</td> <td>1,38</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td>50-100</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,14</td> <td>1,21</td> <td>1,27</td> <td>1,33</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <td>100-250</td> <td>0,90</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> <td>1,24</td> <td>1,27</td> </tr> <tr> <td>250-500</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,11</td> <td>1,16</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <td>500-1000</td> <td>0,80</td> <td>0,82</td> <td>0,89</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,10</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>1000-1500</td> <td>0,76</td> <td>0,79</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>1500-3000</td> <td>0,73</td> <td>0,75</td> <td>0,81</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>&gt;3000</td> <td>0,71</td> <td>0,73</td> <td>0,79</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,93</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> |                            | усредненные данные по России (арендные ставки) |         |          |           |           |       |  |  |  | Площадь, кв.м | аналог |  |  |  |  |  |  |  | <50 | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 | <50 | 1,00 | 1,03 | 1,11 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,38 | 1,41 | 50-100 | 0,97 | 1,00 | 1,07 | 1,14 | 1,21 | 1,27 | 1,33 | 1,36 | 100-250 | 0,90 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,13 | 1,18 | 1,24 | 1,27 | 250-500 | 0,84 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,19 | 500-1000 | 0,80 | 0,82 | 0,89 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,10 | 1,12 | 1000-1500 | 0,76 | 0,79 | 0,85 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,08 | 1500-3000 | 0,73 | 0,75 | 0,81 | 0,86 | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,02 | >3000 | 0,71 | 0,73 | 0,79 | 0,84 | 0,89 | 0,93 |
| усредненные данные по России (арендные ставки)   |   |                            |  |         |          |           |           |       |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
| Площадь, кв.м  | аналог  |                            |  |         |          |           |           |       |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
|  | <50   | 50-100                     | 100-250  | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
| <50  | 1,00  | 1,03                       | 1,11   | 1,18    | 1,26     | 1,31      | 1,38      | 1,41  |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
| 50-100   | 0,97  | 1,00                       | 1,07   | 1,14    | 1,21     | 1,27      | 1,33      | 1,36  |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
| 100-250  | 0,90  | 0,93                       | 1,00   | 1,07    | 1,13     | 1,18      | 1,24      | 1,27  |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
| 250-500  | 0,84  | 0,87                       | 0,94   | 1,00    | 1,06     | 1,11      | 1,16      | 1,19  |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
| 500-1000   | 0,80  | 0,82                       | 0,89   | 0,94    | 1,00     | 1,04      | 1,10      | 1,12  |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
| 1000-1500  | 0,76  | 0,79                       | 0,85   | 0,90    | 0,96     | 1,00      | 1,05      | 1,08  |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
| 1500-3000  | 0,73  | 0,75                       | 0,81   | 0,86    | 0,91     | 0,95      | 1,00      | 1,02  |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |
| >3000  | 0,71  | 0,73                       | 0,79   | 0,84    | 0,89     | 0,93      | 0,98      | 1,00  |  |  |  |               |        |  |  |  |  |  |  |  |     |        |         |         |          |           |           |       |     |      |      |      |      |      |      |      |      |        |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |      |      |          |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |      |



| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)   | Корректирующие коэффициенты  | Страница/таблица источника               |                                |                        |                |                      |  |             |                                |   |                |               |             |                                 |      |      |      |   |      |      |      |                    |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |
|---|--|--|--------------------------------|------------------------|----------------|----------------------|--|-------------|--------------------------------|---|----------------|---------------|-------------|---------------------------------|------|------|------|---|------|------|------|--------------------|-------------------|------|------|---|------|----------------|------|------|------|---|--------------------|
| Тип объекта   | <p style="text-align: right;">Таблица 104</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td>0,89</td> <td>0,88</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td>0,92</td> <td>0,91</td> <td>0,92</td> </tr> </tbody> </table> | Наименование коэффициента                | Среднее значение               | Доверительный интервал |                | <b>Удельная цена</b> |  |             |                                | Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,89           | 0,88          | 0,90        | <b>Удельная арендная ставка</b> |      |      |      | Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92 | 0,91 | 0,92 | [с. 206 табл. 104] |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |
| Наименование коэффициента   | Среднее значение   | Доверительный интервал                   |                                |                        |                |                      |  |             |                                |   |                |               |             |                                 |      |      |      |   |      |      |      |                    |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |
| <b>Удельная цена</b>  |  |  |                                |                        |                |                      |  |             |                                |   |                |               |             |                                 |      |      |      |   |      |      |      |                    |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки                       | 0,89   | 0,88                                     | 0,90                           |                        |                |                      |  |             |                                |   |                |               |             |                                 |      |      |      |   |      |      |      |                    |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |  |  |                                |                        |                |                      |  |             |                                |   |                |               |             |                                 |      |      |      |   |      |      |      |                    |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92   | 0,91                                     | 0,92                           |                        |                |                      |  |             |                                |   |                |               |             |                                 |      |      |      |   |      |      |      |                    |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |
| Состояние отделки   | <p style="text-align: right;">Таблица 144</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">арендные ставки офисно-торговых объектов</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>без отделки</th> <th>требует косметического ремонта</th> <th>среднее состояние</th> <th>отделка "люкс"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">объект оценки</td> <td>без отделки</td> <td>1</td> <td>0,91</td> <td>0,78</td> <td>0,64</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта</td> <td>1,10</td> <td>1</td> <td>0,86</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td>среднее состояние</td> <td>1,28</td> <td>1,16</td> <td>1</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>отделка "люкс"</td> <td>1,56</td> <td>1,43</td> <td>1,22</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>                                     | арендные ставки офисно-торговых объектов |                                | аналог                 |                |                      |  | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние   | отделка "люкс" | объект оценки | без отделки | 1                               | 0,91 | 0,78 | 0,64 | требует косметического ремонта  | 1,10 | 1    | 0,86 | 0,70               | среднее состояние | 1,28 | 1,16 | 1 | 0,82 | отделка "люкс" | 1,56 | 1,43 | 1,22 | 1 | [с. 244 табл. 144] |
| арендные ставки офисно-торговых объектов  |  |  |                                | аналог                 |                |                      |  |             |                                |   |                |               |             |                                 |      |      |      |   |      |      |      |                    |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |
|   |  | без отделки                              | требует косметического ремонта | среднее состояние      | отделка "люкс" |                      |  |             |                                |   |                |               |             |                                 |      |      |      |   |      |      |      |                    |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |
| объект оценки   | без отделки  | 1  | 0,91                           | 0,78                   | 0,64           |                      |  |             |                                |   |                |               |             |                                 |      |      |      |   |      |      |      |                    |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |
|   | требует косметического ремонта   | 1,10                                     | 1                              | 0,86                   | 0,70           |                      |  |             |                                |   |                |               |             |                                 |      |      |      |   |      |      |      |                    |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |
|   | среднее состояние  | 1,28                                     | 1,16                           | 1                      | 0,82           |                      |  |             |                                |   |                |               |             |                                 |      |      |      |   |      |      |      |                    |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |
|   | отделка "люкс"   | 1,56                                     | 1,43                           | 1,22                   | 1              |                      |  |             |                                |   |                |               |             |                                 |      |      |      |   |      |      |      |                    |                   |      |      |   |      |                |      |      |      |   |                    |

В рамках ценообразующего фактора «экономические характеристики объекта» производилось сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по следующим параметрам:

- фактическое (текущее) использование объекта
- структура арендной ставки объекта.

Величина корректировки на структуру арендной ставки определена на основании исследования к.т.н., проф. Л.А. Лейфера // Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2017 г, в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости:

Таблица 88

| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)  | Корректирующие коэффициенты   | Страница/таблица источника |                  |                        |  |                                 |  |  |  |   |      |      |      |                    |
|--|---|----------------------------|------------------|------------------------|--|---------------------------------|--|--|--|---|------|------|------|--------------------|
| Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2017 г, |   |                            |                  |                        |  |                                 |  |  |  |   |      |      |      |                    |
| Структура арендной ставки  | <p style="text-align: right;">Таблица 165</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей</td> <td>1,20</td> <td>1,19</td> <td>1,22</td> </tr> </tbody> </table> | Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |  | <b>Удельная арендная ставка</b> |  |  |  | Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей | 1,20 | 1,19 | 1,22 | [с. 265 табл. 165] |
| Наименование коэффициента  | Среднее значение  | Доверительный интервал     |                  |                        |  |                                 |  |  |  |   |      |      |      |                    |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |   |                            |                  |                        |  |                                 |  |  |  |   |      |      |      |                    |
| Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей  | 1,20  | 1,19                       | 1,22             |                        |  |                                 |  |  |  |   |      |      |      |                    |

### Согласование скорректированных стоимостей

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом экспертизы, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весовых коэффициентов произведен следующим образом:

- 8) Рассчитано *Среднее значение стоимости с учетом всех корректировок.*
- 9) Рассчитано *Отклонение от средней стоимости*, как отношение *Стоимости с учетом всех корректировок* по каждому аналогу к *Среднему значению стоимости с учетом всех корректировок.*

- 10) Исключены из согласования аналоги, *Отклонение от средней стоимости* которых имеет значение более 30%, поскольку большая величина отклонения свидетельствует вероятности наличия неучтенных существенных отличий аналога от объекта оценки.
- 11) Рассчитана *Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)*.
- 12) Рассчитана *Нескорректированная часть стоимости*, как разность между 100% и *Суммой модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)*.
- 13) Рассчитана *Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов*, участвующих в согласовании.
- 14) Рассчитан *Весовой коэффициент*, как доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме нескорректированных частей стоимости всех аналогов, участвующих в согласовании.

Таблица 89

| Расчет рыночной арендной ставки  |  |   |  |   |   |   |   |
|--|--|---|--|---|---|---|---|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения             | Объект оценки                                 | Объекты-аналоги  |   |   |   |   |
|  |  |   | №1   | №2  | №3  | №4  | №5  |
| Стоимостные характеристики   | Стоимость до корректировки, руб./кв.м        |   | 1 833  | 750   | 1 100   | 960   | 1 000   |
|  | Скидка на торг, %                            |   | -9,20%   | -9,20%  | -9,20%  | -9,20%  | -9,20%  |
|  | Обоснование/источник информации              |   | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 279 табл. 168 |   |   |   |   |
|  | Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м |   | 1 665  | 681   | 999   | 872   | 908   |
| ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК  |  |   |  |   |   |   |   |
| 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Вид права на улучшения                       | право пользования на условиях договора аренды | право пользования на условиях договора аренды  | право пользования на условиях договора аренды | право пользования на условиях договора аренды | право пользования на условиях договора аренды | право пользования на условиях договора аренды |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |   | 0%   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | Обоснование/источник информации              |   | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта сопоставимы права на улучшения.   |   |   |   |   |
|  | Наличие ограничения (обременений) объекта    | нет   | нет  | нет   | нет   | нет   | нет   |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |   | 0%   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | Обоснование/источник информации              |   | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).  |   |   |   |   |
|  | Скорректированная стоимость, руб./кв.м       |   | 1 665  | 681   | 999   | 872   | 908   |
| 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | Вид оплаты                                   | соответствует рыночным условиям               | соответствует рыночным условиям  | соответствует рыночным условиям               | соответствует рыночным условиям               | соответствует рыночным условиям               | соответствует рыночным условиям               |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |   | 0%   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | Обоснование/источник информации              |   | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.   |   |   |   |   |
|  | Условия оплаты                               | соответствуют рыночным условиям               | соответствуют рыночным условиям  | соответствуют рыночным условиям               | соответствуют рыночным условиям               | соответствуют рыночным условиям               | соответствуют рыночным условиям               |
|  | Величина корректировки (относительная), %    |   | 0%   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
|  | Обоснование/источник информации              |   | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.   |   |   |   |   |
|  | Скорректированная стоимость, руб./кв.м       |   | 1 665  | 681   | 999   | 872   | 908   |

| Расчет рыночной арендной ставки                                  |  |                           |  |                           |                           |                           |                           |
|--|--|---------------------------|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения                       | Объект оценки             | Объекты-аналоги  |                           |                           |                           |                           |
|  |  |                           | №1   | №2                        | №3                        | №4                        | №5                        |
|  | <i>руб./кв.м</i>                                       |                           |  |                           |                           |                           |                           |
| 3. Условия продажи   | <i>Нетипичные для рынка условия</i>                    | нет                       | нет  | нет                       | нет                       | нет                       | нет                       |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>       |                           | 0%   | 0%                        | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                 |                           | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.  |                           |                           |                           |                           |
|  | <i>Сделка между аффилированными лицами</i>             | нет                       | нет  | нет                       | нет                       | нет                       | нет                       |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>       |                           | 0%   | 0%                        | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                 |                           | Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.  |                           |                           |                           |                           |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>          |                           | <b>1 665</b>   | <b>681</b>                | <b>999</b>                | <b>872</b>                | <b>908</b>                |
| 4. Условия рынка   | <i>Изменение цен между датами сделки и оценки</i>      | 23.09.2019                | 23.09.2019   | 23.09.2019                | 10.09.2019                | 05.06.2019                | 30.06.2019                |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>       |                           | 0%   | 0%                        | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                 |                           | Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало.                 |                           |                           |                           |                           |
|  | <i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>          |                           | <b>1 665</b>   | <b>681</b>                | <b>999</b>                | <b>872</b>                | <b>908</b>                |
| <b>Вывод по первой группе корректировок</b>                      |  |                           |  |                           |                           |                           |                           |
| <b>Стоимость с учетом корректировок первой группы, руб./кв.м</b> |  |                           | <b>1 665</b>   | <b>681</b>                | <b>999</b>                | <b>872</b>                | <b>908</b>                |
| <b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>                               |  |                           |  |                           |                           |                           |                           |
| 5. Местоположение объекта  | <i>Экономическая зона</i>                              | от 10 км от МКАД до А-107 | от 10 км от МКАД до А-107  | от 10 км от МКАД до А-107 | от 10 км от МКАД до А-107 | от 10 км от МКАД до А-107 | от 10 км от МКАД до А-107 |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>       |                           | 0%   | 0%                        | 0%                        | 0%                        | 0%                        |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м</i> |                           | <b>0</b>   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                 |                           | Объекты-аналоги соответствуют объекту оценки по экономической зоне. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.  |                           |                           |                           |                           |
|  | <i>Расположение относительно красной линии</i>         | отдален от красной линии  | граничит с красной линией  | отдален от красной линии  | отдален от красной линии  | отдален от красной линии  | граничит с красной линией |
|  | <i>Величина корректировки (относительная), %</i>       |                           | <b>-20%</b>  | 0%                        | 0%                        | 0%                        | <b>-20%</b>               |
|  | <i>Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м</i> |                           | <b>-333</b>  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  | <b>-182</b>               |
|  | <i>Обоснование/источник информации</i>                 |                           | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхо- |                           |                           |                           |                           |

| Расчет рыночной арендной ставки                 |   |  |  |                      |                      |                      |                 |
|---|---|--|--|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| Элементы сравнения                              | Составляющие элементов сравнения                      | Объект оценки  | Объекты-аналоги  |                      |                      |                      |                 |
|   |   |  | №1   | №2                   | №3                   | №4                   | №5              |
|   |   |  | да. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 148 табл. 59   |                      |                      |                      |                 |
| 6. Физические характеристики                    | Площадь объекта, кв.м (количественная характеристика) | 500-1000   | 250-500  | 100-250              | 100-250              | 250-500              | 1500-3000       |
|   | Величина корректировки (относительная), %             |  | -6%  | -12%                 | -12%                 | -6%                  | 10%             |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м       |  | -100   | -82                  | -120                 | -52                  | 91              |
|   | Обоснование/источник информации                       |  | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 185 табл. 99  |                      |                      |                      |                 |
|   | Тип объекта   | отдельностоящее  | встроенное помещение   | встроенное помещение | встроенное помещение | встроенное помещение | отдельностоящее |
|   | Величина корректировки (относительная), %             |  | 9%   | 9%                   | 9%                   | 9%                   | 0%              |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м       |  | 150  | 61                   | 90                   | 78                   | 0               |
|   | Обоснование/источник информации                       |  | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 206 табл. 104 |                      |                      |                      |                 |
|   | Материал стен   | капит.   | капит.   | капит.               | капит.               | капит.               | капит.          |
|   | Величина корректировки (относительная), %             |  | 0%   | 0%                   | 0%                   | 0%                   | 0%              |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м       |  | 0  | 0                    | 0                    | 0                    | 0               |
|   | Обоснование/источник информации                       |  | Объекты-аналоги сопоставимы по материалу стен. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.   |                      |                      |                      |                 |
|   | Физическое состояние объекта                          | хорошее  | хорошее  | хорошее              | хорошее              | хорошее              | хорошее         |
|   | Величина корректировки (относительная), %             |  | 0%   | 0%                   | 0%                   | 0%                   | 0%              |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м       |  | 0  | 0                    | 0                    | 0                    | 0               |
|   | Обоснование/источник информации                       |  | Объекты-аналоги сопоставимы по физическому состоянию объекта. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.  |                      |                      |                      |                 |
| Состояние отделки                               | среднее состояние                                     | отделка "люкс"   | среднее состояние  | среднее состояние    | среднее состояние    | среднее состояние    |                 |
| Величина корректировки (относительная), %       |   | -18%   | 0%   | 0%                   | 0%                   | 0%                   |                 |
| Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м |   | -300   | 0  | 0                    | 0                    | 0                    |                 |
| Обоснование/источник информации                 |   | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. |  |                      |                      |                      |                 |

| Расчет рыночной арендной ставки                               |   |  |   |                                 |                                |                                 |                                 |
|---|---|--|---|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Элементы сравнения  | Составляющие элементов сравнения                | Объект оценки  | Объекты-аналоги   |                                 |                                |                                 |                                 |
|   |   |  | №1  | №2                              | №3                             | №4                              | №5                              |
|   |   |  | да. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 244 табл. 144   |                                 |                                |                                 |                                 |
| 7. Экономические характеристики объекта                       | Фактическое (текущее) использование объекта     | Объект офисного назначения   | Объект офисного назначения  | Объект офисного назначения      | Объект офисного назначения     | Объект офисного назначения      | Объект офисного назначения      |
|   | Величина корректировки (относительная), %       |  | 0%  | 0%                              | 0%                             | 0%                              | 0%                              |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м |  | 0   | 0                               | 0                              | 0                               | 0                               |
|   | Обоснование/источник информации                 |  | Объекты-аналоги были выбраны сопоставимыми по фактическому использованию. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась. |                                 |                                |                                 |                                 |
|   | Состав арендной ставки                          | без учета коммунальных платежей  | с учетом коммунальных платежей  | без учета коммунальных платежей | с учетом коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей |
|   | Величина корректировки (относительная), %       |  | -17%  | 0%                              | -17%                           | 0%                              | 0%                              |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м |  | -283  | 0                               | -170                           | 0                               | 0                               |
| Обоснование/источник информации                               |   | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., с. 265 табл. 165 |   |                                 |                                |                                 |                                 |
| 8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Наличие движимого имущества                     | нет  | нет   | нет                             | нет                            | нет                             | нет                             |
|   | Величина корректировки (относительная), %       |  | 0%  | 0%                              | 0%                             | 0%                              | 0%                              |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м |  | 0   | 0                               | 0                              | 0                               | 0                               |
| 9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость    | Наличие прочих факторов                         | нет  | нет   | нет                             | нет                            | нет                             | нет                             |
|   | Величина корректировки (относительная), %       |  | 0%  | 0%                              | 0%                             | 0%                              | 0%                              |
|   | Величина корректировки (абсолютная), руб./кв. м |  | 0   | 0                               | 0                              | 0                               | 0                               |
| <b>Вывод по второй группе корректировок</b>                   |   |  |   |                                 |                                |                                 |                                 |
| Суммарная корректировка (абсолютная), руб./кв.м               |   |  | -866  | -20                             | -200                           | 26                              | -91                             |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м              |   |  | 799   | 661                             | 799                            | 898                             | 817                             |
| <b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>                           |   |  |   |                                 |                                |                                 |                                 |
| Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м                  |   |  | 1 665   | 681                             | 999                            | 872                             | 908                             |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м              |   |  | 799   | 661                             | 799                            | 898                             | 817                             |
| Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м       |   |  | -866  | -20                             | -200                           | 26                              | -91                             |
| Итоговая корректировка (относительное значение), %            |   |  | -52%  | -3%                             | -20%                           | 3%                              | -10%                            |
| Модульное значение итоговой относительной корректировки, %    |   |  | 52%   | 3%                              | 20%                            | 3%                              | 10%                             |
| Нескорректированная часть стоимости, %                        |   |  | 48%   | 97%                             | 80%                            | 97%                             | 90%                             |
| Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов,     |   |  |   |                                 | 412%                           |                                 |                                 |

| Расчет рыночной арендной ставки  |                                  |               |                 |        |        |        |        |
|--|----------------------------------|---------------|-----------------|--------|--------|--------|--------|
| Элементы сравнения   | Составляющие элементов сравнения | Объект оценки | Объекты-аналоги |        |        |        |        |
|  |                                  |               | №1              | №2     | №3     | №4     | №5     |
| %  |                                  |               |                 |        |        |        |        |
| Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент) |                                  |               | 12%             | 24%    | 19%    | 24%    | 22%    |
| РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  |                                  |               |                 |        |        |        |        |
| Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м                                     |                                  |               | 799             | 661    | 799    | 898    | 817    |
| Весовой коэффициент  |                                  |               | 0,1165          | 0,2356 | 0,1941 | 0,2355 | 0,2184 |
| Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/мес.   |                                  | 794           |                 |        |        |        |        |



### 11.3.1 Обоснование ставки капитализации для объекта оценки

Ставка капитализации был определена по данным аналитического исследования: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.:

Таблица 90

| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)  | Корректирующие коэффициенты   | Страница/таблица источника |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                  |
|--|---|----------------------------|----------------|--|---------|------------------------|---|-------|---------------|---|-------|---------------|--|-------|---------------|------------------|
| Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. |   |                            |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                  |
| Ставка капитализации (текущая доходность)  | <table border="1"> <caption>Таблица 33</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td>11,5%</td> <td>10,5% - 12,5%</td> </tr> <tr> <td>2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>11,3%</td> <td>10,7% - 11,9%</td> </tr> <tr> <td>3. Высококласная торговая недвижимость</td> <td>12,1%</td> <td>11,5% - 12,6%</td> </tr> </tbody> </table> | Класс объектов             | Активный рынок |  | Среднее | Доверительный интервал | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 11,5% | 10,5% - 12,5% | 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 11,3% | 10,7% - 11,9% | 3. Высококласная торговая недвижимость | 12,1% | 11,5% - 12,6% | [с. 79 табл. 33] |
| Класс объектов   | Активный рынок  |                            |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                  |
|  | Среднее   | Доверительный интервал     |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости  | 11,5%   | 10,5% - 12,5%              |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                  |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)  | 11,3%   | 10,7% - 11,9%              |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                  |
| 3. Высококласная торговая недвижимость   | 12,1%   | 11,5% - 12,6%              |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                  |
| Ставка капитализации высококласных офисов на активном рынке находится в диапазоне от 10,5 до 12,5%. Оценщиками был принят уровень недозагрузки в размере 11,5% (среднее из диапазона для активных рынков).                 |   |                            |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                  |

### 11.3.2 Определение стоимости оцениваемого объекта оценки доходным подходом

Чистый операционный доход (ЧОД) равен разности действительного валового дохода (ДВД) и операционных расходов (ОР). При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход (ДВД) равен разности потенциального валового дохода (ПВД) и потерь от недозагрузки и неплатежей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. Арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных арендных ставок.

**Показатели составляющих ЧОД для расчёта стоимости объекта оценки доходным подходом:**

Таблица 91

| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)  | Корректирующие коэффициенты  | Страница/таблица источника |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                 |
|--|--|----------------------------|----------------|--|---------|------------------------|---|-------|---------------|---|-------|---------------|--|-------|---------------|-----------------|
| Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.   |  |                            |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                 |
| Потери дохода от недозагрузки и неплатежей, %  | <table border="1"> <caption>Таблица 3</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td>12,1%</td> <td>11,5% - 12,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12,6%</td> <td>12,0% - 13,1%</td> </tr> <tr> <td>3. Высококласная торговая недвижимость</td> <td>11,6%</td> <td>11,0% - 12,1%</td> </tr> </tbody> </table> | Класс объектов             | Активный рынок |  | Среднее | Доверительный интервал | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,1% | 11,5% - 12,7% | 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 12,6% | 12,0% - 13,1% | 3. Высококласная торговая недвижимость | 11,6% | 11,0% - 12,1% | [с. 36 табл. 3] |
| Класс объектов   | Активный рынок   |                            |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                 |
|  | Среднее  | Доверительный интервал     |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                 |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости  | 12,1%  | 11,5% - 12,7%              |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                 |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)  | 12,6%  | 12,0% - 13,1%              |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                 |
| 3. Высококласная торговая недвижимость   | 11,6%  | 11,0% - 12,1%              |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                 |
| <b>Потери дохода от недозагрузки и неплатежей.</b> Уровень недозагрузки принят по данным, опубликованным в источнике: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., согласно которой уровень недозагрузки при сдаче в аренду офисно- |  |                            |                |  |         |                        |   |       |               |   |       |               |  |       |               |                 |

| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)   | Корректирующие коэффициенты   | Страница/таблица источника |         |                        |  |   |       |       |       |   |       |       |       |  |       |       |       |                  |
|---|---|----------------------------|---------|------------------------|--|---|-------|-------|-------|---|-------|-------|-------|--|-------|-------|-------|------------------|
| торговых объектов на активном рынке находится в диапазоне от 11,5 до 12,7%. Оценщиками был принят уровень недозагрузки в размере 12,1% среднее из диапазона для активных рынков.  |   |                            |         |                        |  |   |       |       |       |   |       |       |       |  |       |       |       |                  |
| Расходы на содержание (операционные расходы), % от ПВД  | <p style="text-align: center;">Таблица 13</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Класс объектов</th> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td style="text-align: center;">17,9%</td> <td style="text-align: center;">17,0%</td> <td style="text-align: center;">18,8%</td> </tr> <tr> <td>2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td style="text-align: center;">18,8%</td> <td style="text-align: center;">17,7%</td> <td style="text-align: center;">19,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Высококласная торговая недвижимость</td> <td style="text-align: center;">19,4%</td> <td style="text-align: center;">18,3%</td> <td style="text-align: center;">20,6%</td> </tr> </tbody> </table> | Класс объектов             | Среднее | Доверительный интервал |  | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,9% | 17,0% | 18,8% | 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 18,8% | 17,7% | 19,8% | 3. Высококласная торговая недвижимость | 19,4% | 18,3% | 20,6% | [с. 52 табл. 13] |
| Класс объектов  | Среднее   | Доверительный интервал     |         |                        |  |   |       |       |       |   |       |       |       |  |       |       |       |                  |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости   | 17,9%   | 17,0%                      | 18,8%   |                        |  |   |       |       |       |   |       |       |       |  |       |       |       |                  |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)   | 18,8%   | 17,7%                      | 19,8%   |                        |  |   |       |       |       |   |       |       |       |  |       |       |       |                  |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 19,4%   | 18,3%                      | 20,6%   |                        |  |   |       |       |       |   |       |       |       |  |       |       |       |                  |
| <p><b>Операционные расходы.</b> Уровень операционных расходов принят по данным, опубликованным в источнике: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., согласно которой уровень операционных расходов для офисно-торговых объектов на активном рынке находится в диапазоне от 17,0 до 18,8% от ПВД.</p> <p>К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.</p> <p>Для объекта оценки Оценщиками был принят уровень операционных расходов в размере 17,9% (среднее из диапазона рынков для офисно-торговых объектов)</p> |   |                            |         |                        |  |   |       |       |       |   |       |       |       |  |       |       |       |                  |

Таблица 92

| № п/п | Наименование   | Значение                        | Обоснование   |
|-------|--|---------------------------------|---|
| 1     | Тип рынка  | Активный рынок                  | раздел Анализ рынка   |
| 2     | Общая площадь объекта кв.м                             | 752,10                          | Задание на оценку   |
| 3     | Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/мес.               | 794                             | Таблица 89  |
| 4     | Структура арендной ставки                              | без учета коммунальных платежей | Задание на оценку   |
| 5     | Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год            | 7 166 009                       | стр.2×стр.3×12  |
| 6     | Потери дохода от недозагрузки и неплатежей, %          | 12,10%                          | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. с. 36 табл. 3  |
| 7     | Потери от дохода недозагрузки и неплатежей, руб./год   | 867 087                         | стр.5×стр.6   |
| 8     | Действительный валовый доход (ДВД), руб./год           | 6 298 922                       | стр.5-стр.7   |
| 9     | Расходы на содержание (операционные расходы), % от ПВД | 17,9%                           | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. с. 52 табл. 13 |
| 10    | Расходы на содержание (операционные расходы),          | 1 282 716                       | стр.5 ×стр.9  |

| № п/п | Наименование  | Значение          | Обоснование   |
|-------|---|-------------------|---|
|       | руб./год  |                   |   |
| 11    | Чистый операционный доход (ЧОД) объекта, руб.                         | 5 016 206         | стр.7-стр.9   |
| 12    | Ставка капитализации (текущая доходность),%                           | 11,50%            | Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. с. 79 табл. 33 |
| 13    | <b>Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.</b> | <b>43 619 183</b> | стр.11/стр.12   |

В рамках настоящей оценки стоимость административного здания определена без учета стоимости земельного участка. Доля стоимости земельного участка была выделена на основании исследования к.т.н., проф. Л.А Лейфера // Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.:

Таблица 93

| Элемент сравнения (ценообразующий фактор)  | Корректирующие коэффициенты   | Страница/таблица источника |         |                        |  |      |      |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |
|--|---|----------------------------|---------|------------------------|--|------|------|---|------|------|------|---|------|------|------|--|------|------|------|-----------------|
| Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г. |   |                            |         |                        |  |      |      |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |
| Доля стоимости улучшения в стоимости ЕОН   | <table border="1"> <caption>Таблица 78</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th rowspan="2">Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> <tr> <th>0,74</th> <th>0,79</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</td> <td>0,77</td> <td>0,74</td> <td>0,79</td> </tr> <tr> <td>2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>0,78</td> <td>0,76</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>3. Высококласная торговая недвижимость</td> <td>0,78</td> <td>0,75</td> <td>0,80</td> </tr> </tbody> </table> | Класс объектов             | Среднее | Доверительный интервал |  | 0,74 | 0,79 | 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 0,77 | 0,74 | 0,79 | 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 0,78 | 0,76 | 0,80 | 3. Высококласная торговая недвижимость | 0,78 | 0,75 | 0,80 | с. 145 табл. 78 |
| Класс объектов   | Среднее   |                            |         | Доверительный интервал |  |      |      |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |
|  |   | 0,74                       | 0,79    |                        |  |      |      |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости  | 0,77  | 0,74                       | 0,79    |                        |  |      |      |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)  | 0,78  | 0,76                       | 0,80    |                        |  |      |      |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |
| 3. Высококласная торговая недвижимость   | 0,78  | 0,75                       | 0,80    |                        |  |      |      |   |      |      |      |   |      |      |      |  |      |      |      |                 |

Таблица 94

| № п/п | Параметр  | Значение          | Обоснование, порядок расчета    |
|-------|---|-------------------|---------------------------------|
| 1     | Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.   | 43 619 183        | Таблица 92                      |
| 2     | Доля улучшений в стоимости единого объекта недвижимости для объектов торгово-офисного назначения, %   | 0,77              | Таблица 93                      |
| 3     | <b>Рыночная стоимость объекта оценки №18 -Здание: административное здание КПП, Московская область, дер.Лапино, д.54, корп. 5, год 2007, инвентарный номер 2/30, определенная сравнительным подходом, руб.</b> | <b>33 586 771</b> | <b>стр. 3 = стр. 1 * стр. 2</b> |

Таким образом, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость объекта оценки №18 -Здание: административное здание КПП, Московская область, дер.Лапино, д.54, корп. 5, год 2007, инвентарный номер 2/30, определенная доходным подходом составила **33 586 771 (Тридцать три миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят один) рубль.**

## 11.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
- определение прибыли предпринимателя
- определение износа и устареваний
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их износа и устареваний
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства (абз. «г» п. 24 ФСО № 7).

### **11.4.1 Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства**

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников
- сметных расчетов
- информации о рыночных ценах на строительные материалы
- других данных (абз. "е" п. 24 ФСО № 7).

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (абз. "ж" п. 24 ФСО № 7).

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства включает прямые и косвенные строительные затраты.

Прямые строительные затраты - затраты, непосредственно связанные со строительством.

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают:

- заработную плату основных строительных рабочих
- стоимость основных материалов, изделий и оборудования
- расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы (рассчитываются по нормативам в процентах к прямым расходам) включают:

- стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей
- стоимость коммунальных услуг
- стоимость доставки и хранения материалов
- расходы на содержание управленческого персонала и пр.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные строительные затраты - расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора.

Косвенные строительные затраты включают:

- гонорары проектно-сметным организациям
- оплату маркетинговых, рекламных, оценочных, консалтинговых, бухгалтерских, юридических услуг
- расходы на финансирование за счет кредита
- страхование всех рисков
- налоговые платежи в течение строительства
- административные расходы девелопера (инвестора) и др.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:

- метод сравнительной единицы
- метод разбивки по компонентам
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.метр, 1 куб.метр) объекта-аналога.

Стоимость сравнительной единицы аналогов требует корректировки на выявленные различия между ними и оцениваемыми объектами (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования).

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичных объектов, а близких аналогов, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объектов является стоимостью замещения.

Информационной базой для метода сравнительной единицы могут служить Сборники укрупненных показателей стоимости строительства (имеются выпуски «Промышленные здания», «Жилые здания», «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Магистральные сети», «Сооружения городской инфраструктуры») и ежеквартальные издания «Индексы цен в строительстве», выпускаемые компанией КО-ИНВЕСТ, ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве, сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства.

Метод разбивки по компонентам отличается от метода сравнительной единицы тем, что стоимость объектов капитального строительства рассчитывается как сумма стоимостей их отдельных строительных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и др. Стоимость каждого компонента получается исходя из суммы прямых и косвенных строительных затрат, необходимых для возведения конкретного компонента. Стоимость объектов рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемые объекты в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и объектов капитального строительства в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

В рамках настоящего отчета об оценке расчет затрат на создание (замещение) объектов капитального строительства определялся методом сравнительной единицы.

Для расчета затрат на создание объектов капитального строительства использовалась следующая формула:

$$C_n = C_{e.c.} \cdot x_{Sox} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4,$$

где  $C_n$  – затраты на создание объекта капитального строительства.

$C_{e.c.}$  – стоимость 1 единицы сравнения (укрупненный показатель стоимости строительства) объекта аналога на базовую дату.

Расчет показателя произведен по Сборникам укрупненных показателей стоимости строительства, выпускаемых компанией «КО-ИНВЕСТ»:

- «Сооружения городской инфраструктуры» в уровне цен на 01.01.2016
- «Общественные здания» в уровне цен 01.01.2016
- «Промышленные здания» в уровне цена на 01.01.2016
- «Магистральные сети и транспорт» в уровне цен на 01.01.2016

$S_o$  — количество единиц сравнения оцениваемого объекта (кубических метров строительного объема, квадратных метров общей площади, погонных метров протяженности и т.п.).

Основные расчетные параметры по объекту определены на основании:

- технической документации, предоставленной заказчиком

$K_1$  – коэффициент, учитывающий выявленные отличия оцениваемого объекта от выбранного объекта аналога по площади, объему, прочим физическим параметрам.

Данный коэффициент складывается из двух составляющих:

- поправка на разницу в объеме ( $V$ , м.3) или площади ( $S$ , м.2) между оцениваемым объектом и ближайшим объектом аналогом из Сборника с помощью коэффициентов
- поправка на различие в конструктивных элементах, на отсутствие части коммуникаций и пр. оцениваемого объекта - рассчитывается на основе корректировки расценки по Сборнику на долю конструктивного элемента в расценке.

Таблица 95

| на разницу в объеме |      | на разницу в площади |      |
|---------------------|------|----------------------|------|
| Vo/Vспр             | Ko   | So/Sспр              | Ko   |
| 0,10 – 0,29         | 1,22 | 0,25 – 0,49          | 1,2  |
| 0,30 – 0,49         | 1,2  | 0,50 – 0,86          | 1,1  |
| 0,50 – 0,71         | 1,16 | 0,85 – 1,15          | 1    |
| 0,70 – 1,30         | 1    | 1,16 – 1,50          | 0,95 |
| 1,31 – 2,00         | 0,87 | 1,50 – 2,00          | 0,93 |

Источник информации: сборники оценщика КО-ИНВЕСТ в уровне цен на 01.01.2016 г.

K2 – коэффициент корректировки на местоположение объекта.

Данный коэффициент принят равным 1, так как уже учтен в коэффициенте изменения стоимости строительно-монтажных работ, в соответствии с разделом «Рекомендации по использованию» Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск № 107 апрель 2019 г.

K3 – коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой оценки.

Коэффициент рассчитан следующим образом:

Таблица 96

| Экономический район   | Класс конструктивной системы | Переход с 01.01.2016 г. на 01.01.2018 г.   | Переход с 01.01.2018 г. на 01.04.2019  | Переход с 01.04.2019 г. на дату оценки  | Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2016 на дату оценки |
|-----------------------|------------------------------|--|--|---|---|
| 1                     | 2                            | 3  | 4  | 5   | 6   |
| Московская область    | КС-12                        | 1,168  | 1,044  | 10,033/9,974=1,006  | 1,2270  |
|                       | КС-14                        | 1,203  | 1,021  |   | 1,2360  |
|                       | КС-14Т                       | 1,203  | 1,021  |   | 1,2360  |
|                       | КС-4                         | 1,191  | 1,047  |   | 1,2540  |
|                       | КС-8                         | 1,171  | 1,041  |   | 1,2260  |
|                       | КС-1                         | 1,138  | 1,034  |   | 1,1840  |
|                       | КС-10                        | 1,178  | 1,045  |   | 1,2380  |
| Источник/ обоснование |                              | Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 102 январь 2018 г., стр.55-56 | Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 107 апрель 2019 г., стр.59-60 | Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, выпуск 107 апрель 2019 г., стр.50 | п. 3*п.4*п.5  |

Источник информации: сборники и издания компании КО-ИНВЕСТ, расчеты оценщиков

K4 – коэффициент, учитывающий налоги.

Коэффициент K4 равен 1,2.

Результаты расчета затрат на создание объектов капитального строительства приведены в следующих таблицах.

Таблица 97 Обоснование выбора объектов-аналогов для оцениваемых зданий и сооружений

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Общая площадь, кв.м/ протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога   | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|--|---------------------------------------|--------------------|--|---------------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
| 18    | Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536                   | 752,10                                | 2 772,00           | "Общественные здания" в уровне цен 01.01.2016                    | О3.03.000.0001      | Административные здания  | 172                | КС-1                         | 1 куб.м           | 9 358,35   |
| 19    | Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семеново мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335   | 23,10                                 | 107,00             | "Промышленные здания" в уровне цена на 01.01.2016                | П.3.19.000.0072     | Трансформаторные подстанции                                      | 983                | КС-4                         | 1 м3              | 8 632,87   |
| 20    | Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семеново мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337 | 23,10                                 | 81,00              | "Промышленные здания" в уровне цена на 01.01.2016                | П.3.19.000.0072     | Трансформаторные подстанции                                      | 983                | КС-4                         | 1 м3              | 8 632,87   |
| 21    | Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семеново мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336             | 23,10                                 | 81,00              | "Промышленные здания" в уровне цена на 01.01.2016                | П.3.19.000.0072     | Трансформаторные подстанции                                      | 983                | КС-4                         | 1 м3              | 8 632,87   |
| 22    | Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 8 Каштановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573                           | 30,90                                 | 1,00               | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.001.0026      | Городские трансформаторные подстанции и распределительные пункты | 175                | КС-14Т                       | 1 шт              | 2 975 302,00   |
| 23    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540   | 1553,60                               | 1 553,60           | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.042.0003      | Сети из полиэтиленовых труб                                      | 132                | КС-8                         | 1 м               | 2 441,00   |
| 24    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый  | 216,15                                | 216,15             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на            | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб                       | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |



| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Общая площадь, кв.м/протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога            | Описание аналога                        | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|--|--------------------------------------|--------------------|--|--------------------------------|---|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       | номер 50:20:0041117:518  |                                      |                    | 01.01.2016   |                                |   |                    |                              |                   |  |
| 25    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760            | 14,16                                | 0,00981            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.009.0031                 | Газопроводы низкого и среднего давления | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 3 075 587,00   |
|       |  |                                      | 0,00435            | "Магистральные сети и транспорт" в уровне цен на 01.01.2016      | МЗ.02.006.001                  | Газопровода магистральные               | 56                 | КС-12                        | 1 км              | 4 070 098,00   |
| 26    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828 | 379,00                               | 0,38               | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0822                 | Кабели силовые                          | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 502 969,00   |
| 27    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199  | 320,00                               | 0,32               | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0486                 | Кабели силовые                          | 181                | КС-14                        | 1 км              | 1 709 988,00   |
| 28    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759            | 745,53                               | 0,68917            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.009.0033;И 3.06.009.0034 | Газопроводы низкого и среднего давления | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 6 182 771,50   |
|       |  |                                      | 0,05637            | "Магистральные сети и транспорт" в уровне цен на 01.01.2016      | МЗ.02.006.001                  | Газопровода магистральные               | 56                 | КС-12                        | 1 км              | 4 070 098,00   |
| 29    | Сооружение: Внутрипоселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761                 | 3280,00                              | 3 280              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.01.003.0038                 | Подстилающий слов - песчаный            | 49                 | КС-8                         | 1 м2              | 602,00   |
|       |  |                                      | 3 280              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.01.003.0040                 | Подстилающий слов - щебеночный          | 49                 | КС-8                         | 1 м2              | 1 238,00   |

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Общая площадь, кв.м/протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога                           | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|--|--------------------------------------|--------------------|--|---------------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       |  |                                      | 3 280              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.01.003.0020      | Покрытие - асфальтобетонное                | 47                 | КС-8                         | 1 м2              | 721,00   |
| 30    | Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151                        | 40,90                                | 40,90              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |
| 31    | Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150                        | 2,91                                 | 2,91               | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.042.0003      | Сети из полиэтиленовых труб                | 132                | КС-8                         | 1 м               | 2 441,00   |
| 32    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529      | 198,00                               | 0,20               | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0822      | Кабели силовые                             | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 502 969,00   |
| 33    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526 | 216,00                               | 216,00             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |
| 34    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157                                   | 33,58                                | 33,58              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.042.0003      | Сети из полиэтиленовых труб                | 132                | КС-8                         | 1 м               | 2 441,00   |
| 35    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353                     | 23,19                                | 23,19              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |
| 36    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176                 | 46,00                                | 0,0460             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0827      | Кабели силовые                             | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 810 272,00   |
| 37    | Сооружение: Канализация хозяй-   | 180,30                               | 180,30             | "Сооружения  | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекто-                           | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |

| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Общая площадь, кв.м/ протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога                           | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|---|---------------------------------------|--------------------|--|---------------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       | ственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158   |                                       |                    | городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016             |                     | ры из асбестоцементных труб                |                    |                              |                   |  |
| 38    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405                    | 105,00                                | 0,11               | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.009.0033      | Газопроводы низкого и среднего давления    | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   |
| 39    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543                                     | 121,92                                | 121,92             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.042.0003      | Сети из полиэтиленовых труб                | 132                | КС-8                         | 1 м               | 2 441,00   |
| 40    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164                           | 19,95                                 | 19,95              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |
| 41    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169                   | 181,00                                | 0,18               | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0827      | Кабели силовые                             | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 810 272,00   |
| 42    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163                 | 201,45                                | 201,45             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |
| 43    | Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524 | 244,00                                | 244,00             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.042.0003      | Сети из полиэтиленовых труб                | 132                | КС-8                         | 1 м               | 2 441,00   |
| 44    | Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097           | 712,50                                | 0,7125             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.08.018.0148      | Кабели связи городские в кабелепроводах    | 149                | КС-14                        | 1 км              | 466 908,00   |
|       |   | 712,50                                | 0,7125             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.08.015.0008      | Кабелепровод подземной канализации         | 164                | КС-14                        | 1 км              | 902 344,00   |

| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Общая площадь, кв.м/протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога                           | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|---|--------------------------------------|--------------------|--|---------------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       |   |                                      |                    | в уровне цен на 01.01.2016                                       |                     |  |                    |                              |                   |  |
| 45    | Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092         | 465,00                               | 0,47               | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0822      | Кабели силовые                             | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 502 969,00   |
| 46    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094             | 139,40                               | 139,40             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |
| 47    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525 | 247,30                               | 247,30             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.042.0003      | Сети из полиэтиленовых труб                | 132                | КС-8                         | 1 м               | 2 441,00   |
| 48    | Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семеново, №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093               | 4339,01                              | 4,3390             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.009.0033      | Газопроводы низкого и среднего давления    | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   |
| 49    | Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семеново №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18, 19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954    | 1655,99                              | 1,65599            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.009.0033      | Газопроводы низкого и среднего давления    | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   |
| 50    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786             | 4670,00                              | 4,670              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0528      | Кабели силовые, напряжение 10 кв           | 182                | КС-14                        | 1 км              | 2 372 010,00   |
| 51    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский  | 219,76                               | 0,21976            | "Сооружения городской ин-  | ИЗ.10.003.0826      | Кабели силовые. Марка АВБШВ,               | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 733 226,00   |

| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Общая площадь, кв.м/ протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога                             | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|---|---------------------------------------|--------------------|--|---------------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       | р-н, д. Семеново, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715  |                                       |                    | фраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016                         |                     | сечение 4 x 150                              |                    |                              |                   |  |
|       |   | 687,24                                | 0,68724            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0827      | Кабели силовые. Марка АВБШв, сечение 4 x 185 | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 810 272,00   |
| 52    | <b>Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117</b> | <b>4004,00</b>                        | <b>4,00400</b>     |  |                     |  |                    |                              |                   |  |
|       | в том числе:  |                                       |                    |  |                     |  |                    |                              |                   |  |
|       | Газопровод высокого давления  |                                       |                    |  |                     |  |                    |                              |                   |  |
|       | ПЭ d=160  | 1087,30                               | 1,0873             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.009.0033      | Газопроводы низкого и среднего давления      | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   |
|       | Сталь d=159   | 1,54                                  | 0,00154            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.010.0017      | Газопроводы низкого и среднего давления      | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 3 503 552,00   |
|       | Сталь d=108   | 2,2800                                | 0,00228            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.010.0016      | Газопроводы низкого и среднего давления      | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 2 696 652,00   |
|       | Газопровод среднего давления  |                                       |                    |  |                     |  |                    |                              |                   |  |
|       | сталь d=108   | 1,14                                  | 0,00114            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.010.0016      | Газопроводы низкого и среднего давления      | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 2 696 652,00   |
|       | сталь d=159   | 0,77                                  | 0,00077            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.010.0017      | Газопроводы низкого и среднего давления      | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 3 503 552,00   |

| № п/п | Название оцениваемого объекта | Общая площадь, кв.м/протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога                        | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------|--|---------------------|---|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       | ПЭ d=160                      | 390,20                               | 0,39020            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.009.0033      | Газопроводы низкого и среднего давления | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   |
|       | ПЭ d=110                      | 1082,36                              | 1,08236            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.009.0031      | Газопроводы низкого и среднего давления | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 3 075 587,00   |
|       | ПЭ d=63                       | 351,30                               | 0,35130            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.009.0029      | Газопроводы низкого и среднего давления | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 1 801 114,00   |
|       | сталь d=57                    | 18,85                                | 0,01885            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.010.0015      | Газопроводы низкого и среднего давления | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 2 176 184,00   |
|       | сталь d=25                    | 7,00                                 | 0,00700            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.010.0015      | Газопроводы низкого и среднего давления | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 2 176 184,00   |
|       | сталь d=32                    | 0,25                                 | 0,00025            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.010.0015      | Газопроводы низкого и среднего давления | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 2 176 184,00   |
|       | Газопровод низкого давления   |                                      |                    |  |                     |   |                    |                              |                   |  |
|       | сталь d=108                   | 1,14                                 | 0,00114            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.010.0016      | Газопроводы низкого и среднего давления | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 2 696 652,00   |
|       | сталь d=159                   | 0,77                                 | 0,00077            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.010.0017      | Газопроводы низкого и среднего давления | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 3 503 552,00   |
|       | ПЭ d=160                      | 441,90                               | 0,44190            | "Сооружения городской ин-  | ИЗ.06.009.0033      | Газопроводы низкого и средне-           | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   |

| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Общая площадь, кв.м/ протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога                             | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|---|---------------------------------------|--------------------|--|---------------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       |   |                                       |                    | фраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016                         |                     | го давления                                  |                    |                              |                   |  |
|       | ПЭ d=110  | 616,80                                | 0,61680            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.009.0031      | Газопроводы низкого и среднего давления      | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 3 075 587,00   |
| 53    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812                | 1673,00                               | 1,6730             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0528      | Кабели силовые, напряжение 10 кв             | 182                | КС-14                        | 1 км              | 2 372 010,00   |
| 54    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782                     | 1063,00                               | 0,694630           | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0827      | Кабели силовые. Марка АВБШв, сечение 4 x 185 | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 810 272,00   |
|       |   |                                       | 0,368370           | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0826      | Кабели силовые. Марка АВБШв, сечение 4 x 150 | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 733 226,00   |
| 55    | Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700                               | 4750,00                               | 1,89400            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0819      | Кабели силовые. Марка АВБШв, сечение 4 x 16  | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 408 136,00   |
|       |   |                                       | 2,85550            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.1546      | Кабели силовые. Марка ВВГ, сечение 3 x 25    | 208                | КС-14                        | 1 км              | 677 738,00   |
| 56    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199 | 22,30                                 |                    |  |                     |  |                    |                              |                   |  |
|       | Сталь d=159   | 2,20                                  | 0,00220            | "Сооружения городской ин-  | ИЗ.06.010.0017      | Газопроводы низкого и средне-                | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 3 503 552,00   |



| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Общая площадь, кв.м/ протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога               | Описание аналога                        | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|---|---------------------------------------|--------------------|--|-----------------------------------|---|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       |   |                                       |                    | фраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016                         |                                   | го давления                             |                    |                              |                   |  |
|       | Сталь d=108   | 1,60                                  | 0,00160            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.010.0016                    | Газопроводы низкого и среднего давления | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 2 696 652,00   |
|       | ПЭ d=160  | 18,50                                 | 0,01850            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.009.0033                    | Газопроводы низкого и среднего давления | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   |
| 57    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202. | 68,00                                 |                    |  |                                   |   |                    |                              |                   |  |
|       | сталь d=159   | 3,85                                  | 0,00385            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.010.0017                    | Газопроводы низкого и среднего давления | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 3 503 552,00   |
|       | сталь d=108   | 1,60                                  | 0,00160            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.010.0016                    | Газопроводы низкого и среднего давления | 93                 | КС-12                        | 1 км              | 2 696 652,00   |
|       | ПЭ d=160  | 62,50                                 | 0,06250            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.06.009.0033                    | Газопроводы низкого и среднего давления | 89                 | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   |
| 58    | Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н 8, ул.Лесная,   | 428,80                                | 1,00               | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.049.0004;<br>ИЗ.07.049.0005 | Станция биологической очистки           | 136                | КС-8                         | 1 сооружение      | 57 675 074,00 <sup>49</sup>  |

<sup>49</sup> Рассчитано по формуле интерполяции между стоимостями застанции производительностью 400 м3/сутки и 700 м3/сутки.

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Общая площадь, кв.м/ протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога                             | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|--|---------------------------------------|--------------------|--|---------------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       | строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404   |                                       |                    |  |                     |  |                    |                              |                   |  |
| 59    | Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семенково, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220  |                                       |                    |  |                     |  |                    |                              |                   |  |
|       | Насосные станции 1-го и 2-го подъема   | 888,00                                | 888                | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | И4.02.004.0006      | Насосные станции второго подъема             | 267                | КС-4                         | 1 м3              | 9 388,04   |
|       | Артезианская скважина  | 125,00                                | 125                | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | И3.07.045.0002      | Скважины артезианские                        | 134                | КС-12                        | 1 м3              | 17 745,00  |
|       | Артезианская скважина  | 217,00                                | 217                | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | И3.07.045.0002      | Скважины артезианские                        | 134                | КС-12                        | 1 м3              | 17 745,00  |
| 60    | Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семенково, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788           | 4143,00                               | 4,14300            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | И3.10.003.0821      | Кабели силовые. Марка АВББШв, сечение 4 x 35 | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 464 317,00   |
| 61    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1"), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511 | 1753,00                               | 1 753,0            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | И3.07.041.0001      | Сети из асбестоцементных труб                | 130                | КС-8                         | 1 м               | 2 392,00   |
| 62    | Сооружение: Водохозяйственное,   | 71,00                                 |                    | "Сооружения  | И3.07.042.0001      | Сети из полиэти-                             | 132                | КС-8                         | 1 м               | 1 790,00   |

| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Общая площадь, кв.м/протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога                 | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|---|--------------------------------------|--------------------|--|---------------------|----------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       | водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340                               |                                      | 71,00              | городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016             |                     | леновых труб                     |                    |                              |                   |  |
| 63    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351 | 60,00                                | 60,00000           | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.042.0001      | Сети из полиэтиленовых труб      | 132                | КС-8                         | 1 м               | 1 790,00   |
| 64    | Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семеново, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579       |                                      |                    |  |                     |                                  |                    |                              |                   |  |
|       | КНС   | 43,00                                | 43                 | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | И4.02.004.0023      | Насосные станции канализационные | 271                | КС-1                         | 1 м3              | 10 168,70  |
|       | Блок илового резервуара   | 226,00                               | 226                | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.034.0002      | Резервуары прямоугольные         | 124                | КС-10                        | 1 м3              | 13 531,00  |
| 65    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494         | 131,40                               | 131,4              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.041.0002      | Сети из асбестоцементных труб    | 130                | КС-8                         | 1 м               | 3 202,00   |
| 66    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109                            | 185,10                               | 185,1              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.041.0002      | Сети из асбестоцементных труб    | 130                | КС-8                         | 1 м               | 3 202,00   |
| 67    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1",                                      | 2279,00                              | 2 279              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.042.0005      | Сети из полиэтиленовых труб      | 132                | КС-8                         | 1 м               | 4 146,00   |

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Общая площадь, кв.м/протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога                         | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|--|--------------------------------------|--------------------|--|---------------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
| 68    | Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533   | 1848,00                              | 1 848              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.042.0005      | Сети из полиэтиленовых труб              | 132                | КС-8                         | 1 м               | 4 146,00   |
| 69    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731                           | 2345,00                              | 2 345              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.041.0001      | Сети из асбестоцементных труб            | 130                | КС-8                         | 1 м               | 2 392,00   |
| 70    | Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235  | 1971,00                              | 1 971              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.041.0002      | Сети из асбестоцементных труб            | 130                | КС-8                         | 1 м               | 3 202,00   |
| 71    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268 | 2329,00                              | 2 329              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.041.0002      | Сети из асбестоцементных труб            | 130                | КС-8                         | 1 м               | 3 202,00   |
| 72    | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419                                       | 3444,00                              | 3<br>444,00000     |  |                     |  |                    |                              |                   |  |
|       | ж/б d=400  | 923,46                               | 923,46             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.037.0001      | Сети и коллекторы из железобетонных труб | 126                | КС-10                        | 1 м               | 5 521,00   |

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Общая площадь, кв.м/протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога                           | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|--|--------------------------------------|--------------------|--|---------------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       | ж/б d=500  | 396,64                               | 396,64             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.037.0002      | Сети и коллекторы из железобетонных труб   | 126                | КС-10                        | 1 м               | 10 894,00  |
|       | АБЦ d=200  | 779,80                               | 779,80             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |
|       | АБЦ d=300  | 1193,50                              | 1 193,50           | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |
|       | ПВХ d=160  | 151,02                               | 151,02             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.042.0005      | Сети из полиэтиленовых труб                | 132                | КС-8                         | 1 м               | 4 146,00   |
| 73    | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725 | 2619,00                              | 2<br>619,00000     |  |                     |  |                    |                              |                   |  |
|       | ж/б d=400  | 500,01                               | 500,01             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.037.0001      | Сети и коллекторы из железобетонных труб   | 126                | КС-10                        | 1 м               | 5 521,00   |
|       | АБЦ d=200  | 757,19                               | 757,19             | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |
|       | АБЦ d=300  | 1206,60                              | 1 206,60           | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |
|       | АБЦ d=150  | 91,31                                | 91,31              | "Сооружения  | ИЗ.07.036.0001      | Сети и коллекто-                           | 125                | КС-8                         | 1 м               | 1 935,00   |

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Общая площадь, кв.м/ протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога                             | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|--|---------------------------------------|--------------------|--|---------------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       |  |                                       |                    | городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016             |                     | ры из асбестоцементных труб                  |                    |                              |                   |  |
|       | ПВХ d=160  | 46,10                                 | 46,10              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.042.0005      | Сети из полиэтиленовых труб                  | 132                | КС-8                         | 1 м               | 4 146,00   |
|       | ПВХ d=110  | 17,29                                 | 17,29              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.042.0003      | Сети из полиэтиленовых труб                  | 132                | КС-8                         | 1 м               | 2 441,00   |
| 74    | Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525 | 48,50                                 | 48,50              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб   | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |
| 75    | Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338                                      | 91,50                                 | 91,50              | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.07.036.0002      | Сети и коллекторы из асбестоцементных труб   | 125                | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   |
| 76    | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339   | 956,30                                | 0,95630            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0827      | Кабели силовые. Марка АВБШв, сечение 4 x 185 | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 810 272,00   |
| 77    | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 1, кадастровый номер 50:20:0041132:108   | 880,40                                | 0,88040            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.10.003.0827      | Кабели силовые. Марка АВБШв, сечение 4 x 185 | 190                | КС-14                        | 1 км              | 1 810 272,00   |
| 78    | Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398  | 40,50                                 | 154,140            | "Общественные здания" в уровне цен 01.01.2016                    | ОЗ.06.000.0018      | Бытовые помещения                            | 291                | КС-1                         | 1 м3              | 7 573,00   |
| 79    | Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н   | 147,00                                |                    |  |                     |  |                    |                              |                   |  |

| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Общая площадь, кв.м/протяженность, м | Расчетный параметр | Наименование сборника/источника                                  | Код объекта-аналога | Описание аналога                        | № стр. справочника | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. |
|-------|---|--------------------------------------|--------------------|--|---------------------|---|--------------------|------------------------------|-------------------|--|
|       | Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104  |                                      |                    |  |                     |   |                    |                              |                   |  |
|       | кабели связи  | 147,00                               | 0,1470000          | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.08.018.0148      | Кабели связи городские                  | 149                | КС-14                        | 1 км              | 466 908,00   |
|       | трубопровод   | 48,00                                | 0,04800            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.08.015.0009      | Кабелепровод подземной канализации      | 164                | КС-14                        | 1 км              | 902 344,00   |
| 80    | Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер   | 49,97                                | 0,04997            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.09.001.0132      | Трубопроводы                            | 166                | КС-12                        | 1 км              | 18 148 370,00  |
| 81    | Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, мкр. Радуга, квартал №1, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096 |                                      |                    |  |                     |   |                    |                              |                   |  |
|       | кабели связи  | 712,50                               | 0,71250            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.08.018.0148      | Кабели связи городские в кабелепроводах | 149                | КС-14                        | 1 км              | 466 908,00   |
|       | трубопровод   | 712,50                               | 0,71250            | "Сооружения городской инфраструктуры" в уровне цен на 01.01.2016 | ИЗ.08.015.0008      | Кабелепровод подземной канализации      | 164                | КС-14                        | 1 км              | 902 344,00   |

Источник информации: сборники и издания компании КО-ИНВЕСТ



Таблица 98 Расчета затрат на создание объектов капитального строительства

| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные отличия по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|---|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
| 18    | Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536                    | 2 772,00           | КС-1                         | 1 куб.м.          | 9 358,35   | 1  | 1   | 1,1840  | 1,2                                   | 13 296,00  | 2 772,00          | 36 856 512,00                                  |
| 19    | Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семенково мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335   | 107,00             | КС-4                         | 1 м3              | 8 632,87   | 1  | 1   | 1,254   | 1,2                                   | 12 991,00  | 107,00            | 1 390 037,00                                   |
| 20    | Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семенково мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337 | 81,00              | КС-4                         | 1 м3              | 8 632,87   | 1  | 1   | 1,254   | 1,2                                   | 12 991,00  | 81,00             | 1 052 271,00                                   |
| 21    | Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семенково мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336             | 81,00              | КС-4                         | 1 м3              | 8 632,87   | 1  | 1   | 1,254   | 1,2                                   | 12 991,00  | 81,00             | 1 052 271,00                                   |
| 22    | Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 8 Каштановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый  | 1,00               | КС-14Т                       | 1 шт              | 2 975 302,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 4 412 968,00   | 1,00              | 4 412 968,00                                   |

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные отличия по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
|       | номер<br>50:20:0000000:293573  |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
| 23    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540                           | 1 553,60           | КС-8                         | 1 м               | 2 441,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 3 591,00   | 1 553,60          | 5 578 978,00                                   |
| 24    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518              | 216,15             | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 216,15            | 962 300,00                                     |
| 25    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760            | 0,009810           | КС-8                         | 1 км              | 3 075 587,00   | 1,2122   | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 5 484 967,00   | 0,009810          | 53 808,00                                      |
|       |  | 0,004350           | КС-12                        | 1 км              | 4 070 098,00   | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 5 992 812,00   | 0,004350          | 26 069,00                                      |
| 26    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828 | 0,379              | КС-13                        | 1 км              | 1 502 969,00   | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 2 212 972,00   | 0,379             | 838 716,00                                     |
| 27    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199  | 0,320              | КС-14                        | 1 км              | 1 709 988,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 536 254,00   | 0,320             | 811 601,00                                     |
| 28    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759            | 0,689170           | КС-8                         | 1 км              | 6 182 771,50   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 9 096 093,00   | 0,689170          | 6 268 754,00                                   |
|       |  | 0,056370           | КС-12                        | 1 км              | 4 070 098,00   | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 5 992 812,00   | 0,056370          | 337 815,00                                     |

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
| 29    | Сооружение: Внутрипоселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761                         | 3 280,00           | КС-8                         | 1 м2              | 602,00   | 0,9  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 797,00   | 3 280,00          | 2 614 160,00                                   |
|       |  | 3 280,00           | КС-8                         | 1 м2              | 1 238,00   | 0,85   | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 1 548,00   | 3 280,00          | 5 077 440,00                                   |
|       |  | 3 280,00           | КС-8                         | 1 м2              | 721,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 1 061,00   | 3 280,00          | 3 480 080,00                                   |
| 30    | Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151                        | 40,90              | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 40,90             | 182 087,00                                     |
| 31    | Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150                        | 2,91               | КС-8                         | 1 м               | 2 441,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 3 591,00   | 2,91              | 10 450,00                                      |
| 32    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529      | 0,1980             | КС-14                        | 1 км              | 1 502 969,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 229 204,00   | 0,1980            | 441 382,00                                     |
| 33    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526 | 216,00             | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 216,00            | 961 632,00                                     |
| 34    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157                                   | 33,58              | КС-8                         | 1 м               | 2 441,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 3 591,00   | 33,58             | 120 586,00                                     |
| 35    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.  | 23,19              | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 23,19             | 103 242,00                                     |

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные отличия по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
|       | 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353   |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
| 36    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176     | 0,05               | КС-14                        | 1 км              | 1 810 272,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 684 995,00   | 0,05              | 123 510,00                                     |
| 37    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158 | 180,30             | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 180,30            | 802 696,00                                     |
| 38    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405     | 0,1050             | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 6 833 692,00   | 0,1050            | 717 538,00                                     |
| 39    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543                      | 121,920            | КС-8                         | 1 м               | 2 441,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 3 591,00   | 121,920           | 437 815,00                                     |
| 40    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164            | 19,950             | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 19,950            | 88 817,00                                      |
| 41    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер                      | 0,181              | КС-14                        | 1 км              | 1 810 272,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 684 995,00   | 0,181             | 485 984,00                                     |

| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные отличия по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|---|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
|       | 50:20:0041132:169   |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
| 42    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163                               | 201,450            | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 201,450           | 896 855,00                                     |
| 43    | Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524               | 244,000            | КС-8                         | 1 м               | 2441   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 3 591,00   | 244,000           | 876 204,00                                     |
| 44    | Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097                         | 0,71250            | КС-14                        | 1 км              | 466908   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 692 518,00   | 0,71250           | 493 419,00                                     |
|       |   | 0,71250            | КС-14                        | 1 км              | 902344   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 1 338 357,00   | 0,71250           | 953 579,00                                     |
| 45    | Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092 | 0,46500            | КС-14                        | 1 км              | 1502969  | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 229 204,00   | 0,46500           | 1 036 580,00                                   |
| 46    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094     | 139,40             | КС-8                         | 1 м               | 3026   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 139,40            | 620 609,00                                     |
| 47    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга",  | 247,30             | КС-8                         | 1 м               | 2441   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 3 591,00   | 247,30            | 888 054,00                                     |

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные отличия по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
|       | квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525   |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
| 48    | Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семенково, №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093           | 4,33901            | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   | 1,2658   | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 8 650 087,00   | 4,33901           | 37 532 814,00                                  |
| 49    | Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семенково №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954 | 1,65599            | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 6 833 692,00   | 1,65599           | 11 316 526,00                                  |
| 50    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786         | 4,67               | КС-14                        | 1 км              | 2 372 010,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 3 518 165,00   | 4,67              | 16 429 831,00                                  |
| 51    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715                 | 0,219760           | КС-14                        | 1 км              | 1 733 226,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 570 721,00   | 0,219760          | 564 942,00                                     |
|       |  | 0,687240           | КС-14                        | 1 км              | 1 810 272,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 684 995,00   | 0,687240          | 1 845 236,00                                   |
| 52    | <b>Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 1, год 2011,</b>   | 4,004000           |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   | <b>23 829 142,00</b>                           |

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
|       | инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117  |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
|       | в том числе:   |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
|       | Газопровод высокого давления   |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
|       | ПЭ d=160   | 1,087300           | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   | 1,2658   | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 8 650 087,00   | 1,08730           | 9 405 240,00                                   |
|       | Сталь d=159  | 0,001540           | КС-12                        | 1 км              | 3 503 552,00   | 1,0394   | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 5 361 880,00   | 0,00154           | 8 257,00                                       |
|       | Сталь d=108  | 0,002280           | КС-12                        | 1 км              | 2 696 652,00   | 1,0455   | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 4 151 210,00   | 0,00228           | 9 465,00                                       |
|       | Газопровод среднего давления   |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
|       | сталь d=108  | 0,001140           | КС-12                        | 1 км              | 2 696 652,00   | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 3 970 550,00   | 0,00114           | 4 526,00                                       |
|       | сталь d=159  | 0,000770           | КС-12                        | 1 км              | 3 503 552,00   | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 5 158 630,00   | 0,00077           | 3 972,00                                       |
|       | ПЭ d=160   | 0,390200           | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 6 833 692,00   | 0,39020           | 2 666 507,00                                   |
|       | ПЭ d=110   | 1,082360           | КС-8                         | 1 км              | 3 075 587,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 524 804,00   | 1,08236           | 4 897 467,00                                   |
|       | ПЭ d=63  | 0,351300           | КС-8                         | 1 км              | 1 801 114,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 2 649 799,00   | 0,35130           | 930 874,00                                     |
|       | сталь d=57   | 0,018850           | КС-12                        | 1 км              | 2 176 184,00   | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 3 204 213,00   | 0,01885           | 60 399,00                                      |
|       | сталь d=25   | 0,007000           | КС-12                        | 1 км              | 2 176 184,00   | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 3 204 213,00   | 0,00700           | 22 429,00                                      |
|       | сталь d=32   | 0,000250           | КС-12                        | 1 км              | 2 176 184,00   | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 3 204 213,00   | 0,00025           | 801,00   |
|       | Газопровод низкого давления  |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
|       | сталь d=108  | 0,001140           | КС-12                        | 1 км              | 2 696 652,00   | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 3 970 550,00   | 0,00114           | 4 526,00                                       |
|       | сталь d=159  | 0,000770           | КС-12                        | 1 км              | 3 503 552,00   | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 5 158 630,00   | 0,00077           | 3 972,00                                       |
|       | ПЭ d=160   | 0,441900           | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 6 833 692,00   | 0,44190           | 3 019 808,00                                   |
|       | ПЭ d=110   | 0,616800           | КС-8                         | 1 км              | 3 075 587,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 524 804,00   | 0,61680           | 2 790 899,00                                   |
| 53    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812 | 1,673000           | КС-14                        | 1 км              | 2 372 010,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 3 518 165,00   | 1,67300           | 5 885 890,00                                   |
| 54    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782      | 0,694630           | КС-14                        | 1 км              | 1 810 272,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 684 995,00   | 0,69463           | 1 865 078,00                                   |
|       |  | 0,368370           | КС-14                        | 1 км              | 1 733 226,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 570 721,00   | 0,36837           | 946 976,00                                     |
| 55    | Сооружение: Наружное   | 1,894000           | КС-14                        | 1 км              | 1 408 136,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 088 547,00   | 1,89400           | 3 955 708,00                                   |



| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные отличия по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|---|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
|       | освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700   | 2,855500           | КС-14                        | 1 км              | 677 738,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 1 005 221,00   | 2,85550           | 2 870 409,00                                   |
| 56    | <b>Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199</b>                     |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   | <b>178 465,00</b>                              |
|       | Сталь d=159   | 0,002200           | КС-12                        | 1 км              | 3 503 552,00   | 1,0394   | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 5 361 880,00   | 0,00220           | 11 796,00                                      |
|       | Сталь d=108   | 0,001600           | КС-12                        | 1 км              | 2 696 652,00   | 1,0455   | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 4 151 210,00   | 0,00160           | 6 642,00                                       |
|       | ПЭ d=160  | 0,018500           | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   | 1,2658   | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 8 650 087,00   | 0,01850           | 160 027,00                                     |
| 57    | <b>Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202.</b>                     |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   | <b>453 320,00</b>                              |
|       | сталь d=159   | 0,003850           | КС-12                        | 1 км              | 3 503 552,00   | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 5 158 630,00   | 0,00385           | 19 861,00                                      |
|       | сталь d=108   | 0,001600           | КС-12                        | 1 км              | 2 696 652,00   | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 3 970 550,00   | 0,00160           | 6 353,00                                       |
|       | ПЭ d=160  | 0,062500           | КС-8                         | 1 км              | 4 644 978,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 6 833 692,00   | 0,06250           | 427 106,00                                     |
| 58    | Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404 | 1,00               | КС-8                         | 1 сооружение      | 57 675 074,00  | 1  | 1   | 1,2260  | 1,2                                   | 84 851 569   | 1,000000          | 84 851 569,00                                  |
| 59    | <b>Здание: Водозаборный</b>   | 0,00               |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   | <b>21 480 552,00</b>                           |

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные отличия по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
|       | узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семенково, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220                       |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
|       | Насосные станции 1-го и 2-го подъема   | 888,00             | КС-4                         | 1 м3              | 9 388,04   | 1  | 1   | 1,254   | 1,2                                   | 14 127,00  | 888               | 12 544 776,00                                  |
|       | Артезианская скважина  | 125,00             | КС-12                        | 1 м3              | 17 745,00  | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 26 128,00  | 125               | 3 266 000,00                                   |
|       | Артезианская скважина  | 217,00             | КС-12                        | 1 м3              | 17 745,00  | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 26 128,00  | 217               | 5 669 776,00                                   |
| 60    | Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семенково, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788           | 4,1430             | КС-14                        | 1 км              | 1 464 317,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 171 875,00   | 4,1430            | 8 998 078,00                                   |
| 61    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1"), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511 | 1 753,00           | КС-8                         | 1 м               | 2 392,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 3 519,00   | 1 753             | 6 168 807,00                                   |
| 62    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340   | 71,00              | КС-8                         | 1 м               | 1 790,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 2 633,00   | 71                | 186 943,00                                     |
| 63    | Сооружение: Водохозяй-   | 60,00              | КС-8                         | 1 м               | 1 790,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 2 633,00   | 60                | 157 980,00                                     |

| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные отличия по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|---|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
|       | ственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351                        |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
| 64    | <b>Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семенково, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579</b> | 0                  |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   | <b>5 164 316,00</b>                            |
|       | КНС   | 43,00              | КС-1                         | 1 м3              | 10 168,70  | 1  | 1   | 1,1840  | 1,2                                   | 14 448,00  | 43                | 621 264,00                                     |
|       | Блок илового резервуара   | 226,00             | КС-10                        | 1 м3              | 13 531,00  | 1  | 1   | 1,2380  | 1,2                                   | 20 102,00  | 226               | 4 543 052,00                                   |
| 65    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494           | 131,40             | КС-8                         | 1 м               | 3 202,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 711,00   | 131,40            | 619 025,00                                     |
| 66    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109                              | 185,10             | КС-8                         | 1 м               | 3 202,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 711,00   | 185,10            | 872 006,00                                     |
| 67    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1",  | 2 279,00           | КС-8                         | 1 м               | 4 146,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 6 100,00   | 2 279,0           | 13 901 900,00                                  |
| 68    | Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7, кадаст-          | 1 848,00           | КС-8                         | 1 м               | 4 146,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 6 100,00   | 1 848,0           | 11 272 800,00                                  |

| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные отличия по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|---|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
|       | ровый номер<br>50:20:0020205:533  |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
| 69    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731                           | 2 345,00           | КС-8                         | 1 м               | 2 392,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 3 519,00   | 2 345,0           | 8 252 055,00                                   |
| 70    | Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235  | 1 971,00           | КС-8                         | 1 м               | 3 202,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 711,00   | 1 971             | 9 285 381,00                                   |
| 71    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268 | 2 329,00           | КС-8                         | 1 м               | 3 202,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 711,00   | 2 329,0           | 10 971 919,00                                  |
| 72    | <b>Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419</b>                                | <b>3 444,00</b>    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   | <b>23 699 795,00</b>                           |

| № п/п | Название оцениваемого объекта  | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные отличия по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|--|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
|       | ж/б d=400  | 923,46             | КС-10                        | 1 м               | 5 521,00   | 1  | 1   | 1,2380  | 1,2                                   | 8 202,00   | 923,460           | 7 574 219,00                                   |
|       | ж/б d=500  | 396,64             | КС-10                        | 1 м               | 10 894,00  | 1  | 1   | 1,2380  | 1,2                                   | 16 184,00  | 396,640           | 6 419 222,00                                   |
|       | АБЦ d=200  | 779,80             | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 779,800           | 3 471 670,00                                   |
|       | АБЦ d=300  | 1 193,50           | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 1 193,50          | 5 313 462,00                                   |
|       | ПВХ d=160  | 151,02             | КС-8                         | 1 м               | 4 146,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 6 100,00   | 151,020           | 921 222,00                                     |
| 73    | <b>Сооружение: общенаселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725</b>       | <b>2 619,00</b>    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   | <b>13 447 133,00</b>                           |
|       | ж/б d=400  | 500,01             | КС-10                        | 1 м               | 5 521,00   | 1  | 1   | 1,2380  | 1,2                                   | 8 202,00   | 500,01            | 4 101 082,00                                   |
|       | АБЦ d=200  | 757,19             | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 757,19            | 3 371 010,00                                   |
|       | АБЦ d=300  | 1 206,60           | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 1 206,60          | 5 371 783,00                                   |
|       | АБЦ d=150  | 91,31              | КС-8                         | 1 м               | 1 935,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 2 847,00   | 91,31             | 259 960,00                                     |
|       | ПВХ d=160  | 46,10              | КС-8                         | 1 м               | 4 146,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 6 100,00   | 46,10             | 281 210,00                                     |
|       | ПВХ d=110  | 17,29              | КС-8                         | 1 м               | 2 441,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 3 591,00   | 17,29             | 62 088,00                                      |
| 74    | Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525 | 48,50              | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 48,50             | 215 922,00                                     |
| 75    | Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338                                      | 91,50              | КС-8                         | 1 м               | 3 026,00   | 1  | 1   | 1,226   | 1,2                                   | 4 452,00   | 91,50             | 407 358,00                                     |
| 76    | Сооружение: Электрообеспечение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н   | 0,95630            | КС-14                        | 1 км              | 1 810 272,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 684 995,00   | 0,95630           | 2 567 661,00                                   |

| № п/п | Название оцениваемого объекта   | Расчетный параметр | Класс конструктивной системы | Единица измерения | So — Стоимость 1 единицы сравнения объекта аналога на базовую дату, руб. | К 1 – Коэффициент, учитывающий выявленные отличия по физическим параметрам | К 2 – Коэффициент корректировки на местоположение объекта | К 3 - Коэффициент изменения стоимости СМР в период между базовой датой и датой оценки | К 4 – Коэффициент, учитывающий налоги | Стоимость 1 единицы измерения в ценах на дату оценки, руб. | Количество единиц | Стоимость затрат на создание (замещение), руб. |
|-------|---|--------------------|------------------------------|-------------------|--|--|---|---|---------------------------------------|--|-------------------|--|
|       | "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339   |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   |  |
| 77    | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108                     | 0,88040            | КС-14                        | 1 км              | 1 810 272,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 2 684 995,00   | 0,88040           | 2 363 870,00                                   |
| 78    | Нежилое помещение (комната охраны «Алекко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398  | 154,140            | КС-1                         | 1 м3              | 7 573,00   | 1  | 1   | 1,1840  | 1,2                                   | 10 760,00  | 154,140           | 1 658 546,00                                   |
| 79    | Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104             |                    |                              |                   |  |  |   |   |                                       |  |                   | <b>166 041,00</b>                              |
|       | кабели связи  | 0,14700            | КС-14                        | 1 км              | 466 908,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 692 518,00   | 0,14700           | 101 800,00                                     |
|       | трубопровод   | 0,04800            | КС-14                        | 1 км              | 902 344,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 1 338 357,00   | 0,04800           | 64 241,00                                      |
| 80    | Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер   | 0,04997            | КС-12                        | 1 км              | 18 148 370,00  | 1  | 1   | 1,227   | 1,2                                   | 26 721 660,00  | 0,09994           | 2 670 563,00                                   |
| 81    | Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, мкр. Радуга, квартал №1, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096 |                    |                              |                   |  | 1  | 1   |   |                                       |  |                   | <b>1 446 998,00</b>                            |
|       | кабели связи  | 0,71250            | КС-14                        | 1 км              | 466 908,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 692 518,00   | 0,71250           | 493 419,00                                     |
|       | трубопровод   | 0,71250            | КС-14                        | 1 км              | 902 344,00   | 1  | 1   | 1,236   | 1,2                                   | 1 338 357,00   | 0,71250           | 953 579,00                                     |

### 11.4.2 Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя – величина наиболее вероятного вознаграждения инвестора за инвестирование капитала в создание объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов недвижимости. Прибыль предпринимателя также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню риска инвестировании.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок (абз. "з" п. 24 ФСО № 7).

Согласно Методике Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым (Е.С. Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости», Санкт-Петербург, 2003), прибыль предпринимателя может быть определена по формуле:

$$Pr = \left[ 1 + Y_k \times \frac{k}{3} + \delta_E \times \left( 1 + 2Y_k \times \frac{k}{3} + Y_k^2 \times \frac{k^2}{3} \right) \right] \times Y_k \times \frac{k}{2}$$

где:

Pr –прибыль предпринимателя, %

k – нормативный срок строительства, лет

Y<sub>k</sub> – норма отдачи на капитал, %

δ<sub>E</sub> – начальное вложение средств, %.

Нормативный срок строительства аналогичных объектов определен согласно СНиП 1.04.03-85\*. Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений.

Норма отдачи на капитал принята в размере 7,97% по государственным облигациям ГКО-ОФЗ на 23.09.2019 г. (источник: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr))

Начальные вложения средств обычно не превышают 30% от стоимости объекта (0 ≤ δ E ≤ 0,3), оценщиками принято значение 30%.

Расчет прибыли предпринимателя представлен в следующей таблице.

Таблица 99 Определение стоимости затрат на создание (замещение) объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предпринимателя, % | Прибыль предпринимателя, руб. | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Нормативный срок строительства, мес. |
|-------|--|---|----------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
| 18    | Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536                 | 36 856 512,00   | 5,35%                      | 1 971 823,00                  | 38 828 335,00  | 12                                   |
| 19    | Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семеново мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335 | 1 390 037,00  | 0,43%                      | 5 977,00                      | 1 396 014,00   | 1                                    |
| 20    | Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семеново мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер                   | 1 052 271,00  | 0,43%                      | 4 525,00                      | 1 056 796,00   | 1                                    |



| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предприятия, % | Прибыль предпринимателя, руб. | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Нормативный срок строительства, мес. |
|-------|--|---|------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
|       | 50:20:0000000:22337  |   |                        |                               |  |                                      |
| 21    | Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семеново мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336 | 1 052 271,00  | 0,43%                  | 4 525,00                      | 1 056 796,00   | 1                                    |
| 22    | Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 8 Каштановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573               | 4 412 968,00  | 0,43%                  | 18 976,00                     | 4 431 944,00   | 1                                    |
| 23    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540   | 5 578 978,00  | 1,31%                  | 73 085,00                     | 5 652 063,00   | 3                                    |
| 24    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518  | 962 300,00  | 1,31%                  | 12 606,00                     | 974 906,00   | 3                                    |
| 25    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760  | 79 877,00   | 1,09%                  | 871,00                        | 80 748,00  | 2,5                                  |
| 26    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828                               | 838 716,00  | 0,43%                  | 3 606,00                      | 842 322,00   | 1                                    |
| 27    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199                                | 811 601,00  | 0,43%                  | 3 490,00                      | 815 091,00   | 1                                    |
| 28    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759  | 6 606 569,00  | 1,09%                  | 72 012,00                     | 6 678 581,00   | 2,5                                  |
| 29    | Сооружение: Внутрипоселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761   | 11 171 680,00   | 3,53%                  | 394 360,00                    | 11 566 040,00  | 8                                    |
| 30    | Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151  | 182 087,00  | 1,31%                  | 2 385,00                      | 184 472,00   | 3                                    |
| 31    | Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год  | 10 450,00   | 1,31%                  | 137,00                        | 10 587,00  | 3                                    |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предпринимателя, % | Прибыль предпринимателя, руб. | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Нормативный срок строительства, мес. |
|-------|--|---|----------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
|       | 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150  |   |                            |                               |  |                                      |
| 32    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529      | 441 382,00  | 0,43%                      | 1 898,00                      | 443 280,00   | 1                                    |
| 33    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526 | 961 632,00  | 1,31%                      | 12 597,00                     | 974 229,00   | 3                                    |
| 34    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157                                   | 120 586,00  | 1,31%                      | 1 580,00                      | 122 166,00   | 3                                    |
| 35    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353                     | 103 242,00  | 1,31%                      | 1 352,00                      | 104 594,00   | 3                                    |
| 36    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176                 | 123 510,00  | 0,43%                      | 531,00                        | 124 041,00   | 1                                    |
| 37    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158             | 802 696,00  | 1,31%                      | 10 515,00                     | 813 211,00   | 3                                    |
| 38    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405                 | 717 538,00  | 1,31%                      | 9 400,00                      | 726 938,00   | 3                                    |
| 39    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543                                  | 437 815,00  | 1,31%                      | 5 735,00                      | 443 550,00   | 3                                    |
| 40    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164                        | 88 817,00   | 1,31%                      | 1 164,00                      | 89 981,00  | 3                                    |
| 41    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169                | 485 984,00  | 0,43%                      | 2 090,00                      | 488 074,00   | 1                                    |
| 42    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО,  | 896 855,00  | 1,31%                      | 11 749,00                     | 908 604,00   | 3                                    |

| № п/п | Наименование объекта  | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предприятия, % | Прибыль предпринимателя, руб. | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Нормативный срок строительства, мес. |
|-------|---|---|------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
|       | Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163   |   |                        |                               |  |                                      |
| 43    | Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524                       | 876 204,00  | 1,31%                  | 11 478,00                     | 887 682,00   | 3                                    |
| 44    | Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097                                 | 1 446 998,00  | 0,43%                  | 6 222,00                      | 1 453 220,00   | 1                                    |
| 45    | Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092         | 1 036 580,00  | 0,43%                  | 4 457,00                      | 1 041 037,00   | 1                                    |
| 46    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094             | 620 609,00  | 1,31%                  | 8 130,00                      | 628 739,00   | 3                                    |
| 47    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525 | 888 054,00  | 1,31%                  | 11 634,00                     | 899 688,00   | 3                                    |
| 48    | Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семеново, №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093               | 37 532 814,00   | 1,09%                  | 409 108,00                    | 37 941 922,00  | 2,5                                  |
| 49    | Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семеново №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954     | 11 316 526,00   | 1,09%                  | 123 350,00                    | 11 439 876,00  | 2,5                                  |
| 50    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786             | 16 429 831,00   | 0,43%                  | 70 648,00                     | 16 500 479,00  | 1                                    |
| 51    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный   | 2 410 178,00  | 0,43%                  | 10 364,00                     | 2 420 542,00   | 1                                    |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предприятия, % | Прибыль предпринимателя, руб. | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Нормативный срок строительства, мес. |
|-------|--|---|------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
|       | номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715  |   |                        |                               |  |                                      |
| 52    | Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117                                   | 23 829 142,00   | 1,09%                  | 259 738,00                    | 24 088 880,00  | 2,5                                  |
| 53    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812   | 5 885 890,00  | 0,43%                  | 25 309,00                     | 5 911 199,00   | 1                                    |
| 54    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782  | 2 812 054,00  | 0,43%                  | 12 092,00                     | 2 824 146,00   | 1                                    |
| 55    | Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700  | 6 826 117,00  | 0,43%                  | 29 352,00                     | 6 855 469,00   | 1                                    |
| 56    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199                                  | 178 465,00  | 1,09%                  | 1 945,00                      | 180 410,00   | 2,5                                  |
| 57    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202.                                  | 453 320   | 1,09%                  | 4 941,00                      | 458 261  | 2,5                                  |
| 58    | Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404       | 84 851 569  | 6,74%                  | 5 718 996,00                  | 90 570 565   | 15                                   |
| 59    | Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семеново, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220 | 21 480 552  | 2,63%                  | 564 939,00                    | 22 045 491   | 6                                    |
| 60    | Сооружение: Кабельная линия наружного освещения  | 8 998 078   | 0,43%                  | 38 692,00                     | 9 036 770  | 1                                    |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предпринимателя, % | Прибыль предпринимателя, руб. | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Нормативный срок строительства, мес. |
|-------|--|---|----------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
|       | дороги 0,4 кв, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семенково, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788   |   |                            |                               |  |                                      |
| 61    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1"), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511 | 6 168 807   | 1,31%                      | 80 811,00                     | 6 249 618  | 3                                    |
| 62    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340   | 186 943   | 1,31%                      | 2 449,00                      | 189 392  | 3                                    |
| 63    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351  | 157 980   | 1,31%                      | 2 070,00                      | 160 050  | 3                                    |
| 64    | Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семенково, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579   | 5 164 316   | 2,63%                      | 135 822,00                    | 5 300 138  | 6                                    |
| 65    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494  | 619 025   | 1,31%                      | 8 109,00                      | 627 134  | 3                                    |
| 66    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109   | 872 006   | 1,31%                      | 11 423,00                     | 883 429  | 3                                    |
| 67    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1",   | 13 901 900  | 1,31%                      | 182 115,00                    | 14 084 015   | 3                                    |
| 68    | Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533                                       | 11 272 800  | 1,31%                      | 147 674,00                    | 11 420 474   | 3                                    |
| 69    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район,  | 8 252 055   | 1,31%                      | 108 102,00                    | 8 360 157  | 3                                    |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предпринимателя, % | Прибыль предпринимателя, руб. | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Нормативный срок строительства, мес. |
|-------|--|---|----------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
|       | д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731   |   |                            |                               |  |                                      |
| 70    | Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235  | 9 285 381   | 1,31%                      | 121 638,00                    | 9 407 019  | 3                                    |
| 71    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268 | 10 971 919  | 1,31%                      | 143 732,00                    | 11 115 651   | 3                                    |
| 72    | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419                                       | 23 699 795  | 1,31%                      | 310 467,00                    | 24 010 262   | 3                                    |
| 73    | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725   | 13 447 133  | 1,31%                      | 176 157,00                    | 13 623 290   | 3                                    |
| 74    | Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525   | 215 922   | 1,31%                      | 2 829,00                      | 218 751  | 3                                    |
| 75    | Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338  | 407 358   | 1,31%                      | 5 336,00                      | 412 694  | 3                                    |
| 76    | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339   | 2 567 661   | 0,43%                      | 11 041,00                     | 2 578 702  | 1                                    |
| 77    | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108  | 2 363 870   | 0,43%                      | 10 165,00                     | 2 374 035  | 1                                    |
| 78    | Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5,   | 1 658 546   | 5,35%                      | 88 732,00                     | 1 747 278  | 12                                   |

| № п/п | Наименование объекта  | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предпринимателя, % | Прибыль предпринимателя, руб. | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Нормативный срок строительства, мес. |
|-------|---|---|----------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
|       | кадастровый номер 50:20:0041113:1398  |   |                            |                               |  |                                      |
| 79    | Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104             | 166 041   | 1,31%                      | 2 175,00                      | 168 216  | 3                                    |
| 80    | Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер   | 2 670 563   | 1,75%                      | 46 735,00                     | 2 717 298  | 4                                    |
| 81    | Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, мкр. Радуга, квартал №1, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096 | 1 446 998   | 0,43%                      | 6 222,00                      | 1 453 220  | 1                                    |

#### **11.4.3 Определение износа и устареваний**

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости (абз. "и" п. 24 ФСО № 7).

Потеря стоимости объектов недвижимости может быть обусловлена ухудшением их физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних (экономических) условий.

**Физический износ** - потеря стоимости объектов капитального строительства, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Физический износ может возникнуть под воздействием эксплуатационных факторов или под воздействием естественных и природных факторов. Под физическим износом объектов капитального строительства следует понимать потерю их стоимости за счет снижения физико-механических характеристик объектов.

Физический износ делится на устранимый и неустранимый. Износ считается устранимым, если его устранение физически возможно и экономически целесообразно, т.е. затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объектов в результате его устранения.

В рамках настоящего отчета об оценке величина физического износа определялась методом хронологического срока службы.

Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\% \quad (1)$$

где  $Вх$  – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;  
 $Всс$  – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Нормативные сроки службы (эксплуатации) приняты согласно «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете (Автор Утверждены цсу сср, министерством финансов сср, госпланом сср, госстроем сср 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив):



Таблица 100

| Основные разделы и группы  | Средние нормативные сроки службы, годы |
|--|--|
| <b>ЗДАНИЯ</b>  |  |
| <b>Производственные здания</b>   |  |
| Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом  | 100                                    |
| Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные и деревянные  | 80                                     |
| <b>Непроизводственные здания</b>   |  |
| Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом  | 125                                    |
| Здания с каменными стенами из штучных камней, крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или иные; перекрытия железобетонные   | 100                                    |
| <p>Сооружения парков культуры и отдыха, зоопарков, институтов, школ, больниц, санаториев и других бюджетных учреждений и организаций (площадки, дорожки, фонтаны, эстрады, беседки, скульптуры, колоннады, балюстрады, вазы, мостики, лестницы, зеленые театры, киноплощадки, вольеры, клетки и др.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• деревянные</li> <li>• железобетонные, бетонные, кирпичные, асфальтовые и гравийные</li> <li>• каменные и металлические</li> </ul> | <p>15</p> <p>30</p> <p>50</p>          |

| <b>Устройства электропередачи и связи</b>   |    |
|---|----|
| Воздушные линии электропередачи:  | 50 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• на металлических или железобетонных опорах, напряжение 0,4 - 20 кВ</li> </ul>  | 25 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• на опорах из пропитанной древесины, на деревянных опорах и на деревянных опорах с железобетонными приставками, напряжение 0,4-20 кВ</li> </ul> | 45 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• на металлических и железобетонных опорах, напряжение 35-220 кВ</li> </ul>  | 25 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• на деревянных опорах, напряжение 35-220 кВ</li> </ul>  | 50 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• постоянного и переменного тока напряжением 330 кВ и выше на металлических или железобетонных опорах</li> </ul>                                 | 50 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• на опорах из непропитанной древесины, напряжение 0,4-20 кВ</li> </ul>  | 10 |
| Кабельные линии электропередачи, проложенные в земле и под водой  | 35 |
| <b>Трубопроводы (паропроводы, газопроводы и др.)</b>  |    |
| Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой):   |    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• керамические</li> </ul>  | 50 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• железобетонные, бетонные и чугунные</li> </ul>   | 40 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• асбоцементные</li> </ul>   | 30 |
| Сети водопровода с колодцами, гидрантами и прочим оборудованием (включая водоводы):   |    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• асбоцементные</li> </ul>   | 20 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• стальные</li> </ul>  | 30 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• чугунные</li> </ul>  | 70 |

Источник: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?Id=2624&mode=doc&SectionId=226>

**Функциональное устаревание** - потеря стоимости объектов капитального строительства, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования объектов, качества произведенных строительных работ или других характеристик объектов современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Причины функционального устаревания объекта:

- недостатки, требующие добавления элементов объекта
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов объекта
- сверхлучшения объекта.

Функциональное устаревание делится на устранимое и неустраимое. Устаревание считается устранимым, если его устранение физически возможно и экономически целесообразно, т.е. затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объектов в результате его устранения.

Величина устранимого функционального устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью объектов на дату оценки с обновленными элементами и их же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

Признаки функционального устаревания по оцениваемым объектам недвижимости не выявлены.

Внешнее (экономическое) устаревание - потеря стоимости объектов капитального строительства, обусловленная воздействием факторов, непосредственно не связанных с объектами: рыночной ситуации, местоположения, накладываемых сервитутов на определенное использование объектов, изменений окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Внешнее (экономическое) устаревание, как правило, является неустранимым. Иногда оно может «самоустраняться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Признаки внешнего (экономического) устаревания по оцениваемым объектам недвижимости не выявлены, кроме объекта оценки №58 в связи со специальным назначением блока очистных сооружений объект недвижимости имеет низкую ликвидность, так как не может быть использован отдельно от остального комплекса. Внешнее (экономическое) устаревание принято в размере 48%.

Внешнее (экономическое устаревание) принято в размере 48% для степени ликвидности «низкая».

Таблица 101

| Параметр  | Степень ликвидности |              |         |              |         |             |
|---|---------------------|--------------|---------|--------------|---------|-------------|
|   | Высокая             | Выше средней | Средняя | Ниже средней | Низкая  | Неликвидное |
| Бальная оценка ликвидности [4]                  | —                   | 20–26        | 12–20   | 8–12         | Менее 8 | —           |
| Бальная оценка ликвидности (перераспределенная) | 24–27               | 20–24        | 12–20   | 8–12         | 0–8     | Меньше 0    |
| Коэффициент эластичности                        | 3,0                 | 1,8          | 1,5     | 1,0          | 0,5     | 0,1–0       |
| Скидка «при переходе» ( = -1), %                | 10                  | 17           | 20      | 30           | 60      | —           |
| Скидка «при переходе» ( = 1), %                 | 10                  | 16           | 18      | 25           | 40      | 77–100      |
| Скидка «при переходе» ( = 0,1), %               | 10                  | 16           | 19      | 27           | 46      | 94–100      |
| Скидка «при переходе» ( = 2), %                 | 10                  | 15           | 17      | 23           | 36      | 65–100      |
| Скидка «при переходе» (диапазон), %             | 10                  | 15–17        | 17–20   | 23–30        | 36–60   | 65–100      |

Источник: Журнал «Вопросы оценки» №1 2010 - [http://srroo.ru/upload/iblock/83d/vo\\_01\\_10.pdf](http://srroo.ru/upload/iblock/83d/vo_01_10.pdf)

Расчет совокупного износа и устареваний оцениваемых объектов капитального строительства приведен в следующей таблице.

Таблица 102 Расчет совокупного износа и устареваний стоимости оцениваемых объектов капитального строительства

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Год ввода в эксплуатацию | Нормативный срок службы, лет | Физический износ объекта капитального строительства, % | Функциональное устаревание объекта капитального строительства, % | Внешнее (экономическое) устаревание объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. |
|-------|--|--|--------------------------|------------------------------|--|--|---|--|---|
| 18    | Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536                 | 38 828 335,00  | 2006                     | 100                          | 13,00%   | 0%   | 0%  | 13,00%   | 5 047 684,00  |
| 19    | Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семеново мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335 | 1 396 014,00   | 2010                     | 100                          | 9,00%  | 0%   | 0%  | 9,00%  | 125 641,00  |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Год ввода в эксплуатацию | Нормативный срок службы, лет | Физический износ объекта капитального строительства, % | Функциональное устаревание объекта капитального строительства, % | Внешнее (экономическое) устаревание объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. |
|-------|--|--|--------------------------|------------------------------|--|--|---|--|---|
| 20    | Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семеново мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337 | 1 056 796,00   | 2010                     | 100                          | 9,00%  | 0%   | 0%  | 9,00%  | 95 112,00   |
| 21    | Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семеново мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336             | 1 056 796,00   | 2010                     | 100                          | 9,00%  | 0%   | 0%  | 9,00%  | 95 112,00   |
| 22    | Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 8 Каштановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573                           | 4 431 944,00   | 2010                     | 80                           | 11,25%   | 0%   | 0%  | 11,25%   | 498 594,00  |
| 23    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540   | 5 652 063,00   | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 2 449 227,00  |
| 24    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518  | 974 906,00   | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 422 459,00  |
| 25    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760  | 80 748,00  | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 34 991,00   |
| 26    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828   | 842 322,00   | 2006                     | 35                           | 37,14%   | 0%   | 0%  | 37,14%   | 312 862,00  |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Год ввода в эксплуатацию | Нормативный срок службы, лет | Физический износ объекта капитального строительства, % | Функциональное устаревание объекта капитального строительства, % | Внешнее (экономическое) устаревание объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. |
|-------|--|--|--------------------------|------------------------------|--|--|---|--|---|
| 27    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199          | 815 091,00   | 2006                     | 35                           | 37,14%   | 0%   | 0%  | 37,14%   | 302 748,00  |
| 28    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759                    | 6 678 581,00   | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 2 894 052,00  |
| 29    | Сооружение: Внутрипоселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761                         | 11 566 040,00  | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 5 011 951,00  |
| 30    | Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151                        | 184 472,00   | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 79 938,00   |
| 31    | Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150                        | 10 587,00  | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 4 588,00  |
| 32    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529      | 443 280,00   | 2006                     | 35                           | 37,14%   | 0%   | 0%  | 37,14%   | 164 647,00  |
| 33    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526 | 974 229,00   | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 422 166,00  |
| 34    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер   | 122 166,00   | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 52 939,00   |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Год ввода в эксплуатацию | Нормативный срок службы, лет | Физический износ объекта капитального строительства, % | Функциональное устаревание объекта капитального строительства, % | Внешнее (экономическое) устаревание объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. |
|-------|--|--|--------------------------|------------------------------|--|--|---|--|---|
|       | 50:20:0041132:157  |  |                          |                              |  |  |   |  |   |
| 35    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353         | 104 594,00   | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 45 324,00   |
| 36    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176     | 124 041,00   | 2006                     | 35                           | 37,14%   | 0%   | 0%  | 37,14%   | 46 072,00   |
| 37    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158 | 813 211,00   | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 352 391,00  |
| 38    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405     | 726 938,00   | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 315 006,00  |
| 39    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543                      | 443 550,00   | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 192 205,00  |
| 40    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164            | 89 981,00  | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 38 992,00   |
| 41    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169    | 488 074,00   | 2006                     | 35                           | 37,14%   | 0%   | 0%  | 37,14%   | 181 285,00  |

| № п/п | Наименование объекта  | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Год ввода в эксплуатацию | Нормативный срок службы, лет | Физический износ объекта капитального строительства, % | Функциональное устаревание объекта капитального строительства, % | Внешнее (экономическое) устаревание объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. |
|-------|---|--|--------------------------|------------------------------|--|--|---|--|---|
| 42    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163                                       | 908 604,00   | 2006                     | 30                           | 43,33%   | 0%   | 0%  | 43,33%   | 393 728,00  |
| 43    | Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524                       | 887 682,00   | 2008                     | 30                           | 36,67%   | 0%   | 0%  | 36,67%   | 325 483,00  |
| 44    | Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097                                 | 1 453 220,00   | 2008                     | 35                           | 31,43%   | 0%   | 0%  | 31,43%   | 456 726,00  |
| 45    | Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092         | 1 041 037,00   | 2008                     | 35                           | 31,43%   | 0%   | 0%  | 31,43%   | 327 183,00  |
| 46    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094             | 628 739,00   | 2008                     | 30                           | 36,67%   | 0%   | 0%  | 36,67%   | 230 538,00  |
| 47    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525 | 899 688,00   | 2008                     | 30                           | 36,67%   | 0%   | 0%  | 36,67%   | 329 886,00  |
| 48    | Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семенково, №5,6,7, 8,9,10,11,12,13,15,16, 17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:28809             | 37 941 922,00  | 2007                     | 30                           | 40,00%   | 0%   | 0%  | 40,00%   | 15 176 769,00   |



| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Год ввода в эксплуатацию | Нормативный срок службы, лет | Физический износ объекта капитального строительства, % | Функциональное устаревание объекта капитального строительства, % | Внешнее (экономическое) устаревание объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. |
|-------|--|--|--------------------------|------------------------------|--|--|---|--|---|
| 49    | Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семеново №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954    | 11 439 876,00  | 2007                     | 30                           | 40,00%   | 0%   | 0%  | 40,00%   | 4 575 950,00  |
| 50    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786            | 16 500 479,00  | 2010                     | 35                           | 25,71%   | 0%   | 0%  | 25,71%   | 4 242 980,00  |
| 51    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715                    | 2 420 542,00   | 2011                     | 35                           | 22,86%   | 0%   | 0%  | 22,86%   | 553 267,00  |
| 52    | Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117 | 24 088 880,00  | 2010                     | 30                           | 30,00%   | 0%   | 0%  | 30,00%   | 7 226 664,00  |
| 53    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812               | 5 911 199,00   | 2011                     | 35                           | 22,86%   | 0%   | 0%  | 22,86%   | 1 351 131,00  |
| 54    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782                    | 2 824 146,00   | 2010                     | 35                           | 25,71%   | 0%   | 0%  | 25,71%   | 726 209,00  |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Год ввода в эксплуатацию | Нормативный срок службы, лет | Физический износ объекта капитального строительства, % | Функциональное устаревание объекта капитального строительства, % | Внешнее (экономическое) устаревание объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. |
|-------|--|--|--------------------------|------------------------------|--|--|---|--|---|
| 55    | Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700  | 6 855 469,00   | 2010                     | 35                           | 25,71%   | 0%   | 0%  | 25,71%   | 1 762 835,00  |
| 56    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199                                  | 180 410,00   | 2013                     | 30                           | 20,00%   | 0%   | 0%  | 20,00%   | 36 082,00   |
| 57    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202.                                  | 458 261,00   | 2013                     | 30                           | 20,00%   | 0%   | 0%  | 20,00%   | 91 652,00   |
| 58    | Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404       | 90 570 565,00  | 2010                     | 80                           | 11,25%   | 0%   | 48%   | 53,85%   | 48 772 249,00   |
| 59    | Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семеново, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220 | 22 045 491,00  | 2010                     | 80                           | 11,25%   | 0%   | 0%  | 11,25%   | 2 480 118,00  |
| 60    | Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семеново, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер                            | 9 036 770,00   | 2010                     | 35                           | 25,71%   | 0%   | 0%  | 25,71%   | 2 323 741,00  |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Год ввода в эксплуатацию | Нормативный срок службы, лет | Физический износ объекта капитального строительства, % | Функциональное устаревание объекта капитального строительства, % | Внешнее (экономическое) устаревание объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. |
|-------|--|--|--------------------------|------------------------------|--|--|---|--|---|
|       | 50:20:0041110:788  |  |                          |                              |  |  |   |  |   |
| 61    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1"), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511 | 6 249 618,00   | 2010                     | 30                           | 30,00%   | 0%   | 0%  | 30,00%   | 1 874 885,00  |
| 62    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340   | 189 392,00   | 2008                     | 30                           | 36,67%   | 0%   | 0%  | 36,67%   | 69 444,00   |
| 63    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351  | 160 050,00   | 2008                     | 30                           | 36,67%   | 0%   | 0%  | 36,67%   | 58 685,00   |
| 64    | Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д.Семенково, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579   | 5 300 138,00   | 2010                     | 80                           | 11,25%   | 0%   | 0%  | 11,25%   | 596 266,00  |
| 65    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494  | 627 134,00   | 2008                     | 30                           | 36,67%   | 0%   | 0%  | 36,67%   | 229 949,00  |
| 66    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д.Лапино, д.11, корпус 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109   | 883 429,00   | 2008                     | 30                           | 36,67%   | 0%   | 0%  | 36,67%   | 323 924,00  |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Год ввода в эксплуатацию | Нормативный срок службы, лет | Физический износ объекта капитального строительства, % | Функциональное устаревание объекта капитального строительства, % | Внешнее (экономическое) устаревание объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. |
|-------|--|--|--------------------------|------------------------------|--|--|---|--|---|
| 67    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1",   | 14 084 015,00  | 2010                     | 30                           | 30,00%   | 0%   | 0%  | 30,00%   | 4 225 205,00  |
| 68    | Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533   | 11 420 474,00  | 2010                     | 30                           | 30,00%   | 0%   | 0%  | 30,00%   | 3 426 142,00  |
| 69    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731                           | 8 360 157,00   | 2010                     | 30                           | 30,00%   | 0%   | 0%  | 30,00%   | 2 508 047,00  |
| 70    | Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235  | 9 407 019,00   | 2010                     | 30                           | 30,00%   | 0%   | 0%  | 30,00%   | 2 822 106,00  |
| 71    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268 | 11 115 651,00  | 2010                     | 30                           | 30,00%   | 0%   | 0%  | 30,00%   | 3 334 695,00  |
| 72    | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419                                       | 24 010 262,00  | 2010                     | 30                           | 30,00%   | 0%   | 0%  | 30,00%   | 7 203 079,00  |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Год ввода в эксплуатацию | Нормативный срок службы, лет | Физический износ объекта капитального строительства, % | Функциональное устаревание объекта капитального строительства, % | Внешнее (экономическое) устаревание объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. |
|-------|--|--|--------------------------|------------------------------|--|--|---|--|---|
| 73    | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725             | 13 623 290,00  | 2010                     | 30                           | 30,00%   | 0%   | 0%  | 30,00%   | 4 086 987,00  |
| 74    | Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525 | 218 751,00   | 2008                     | 30                           | 36,67%   | 0%   | 0%  | 36,67%   | 80 209,00   |
| 75    | Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338                                      | 412 694,00   | 2008                     | 30                           | 36,67%   | 0%   | 0%  | 36,67%   | 151 321,00  |
| 76    | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339   | 2 578 702,00   | 2008                     | 35                           | 31,43%   | 0%   | 0%  | 31,43%   | 810 449,00  |
| 77    | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д.Лапино, д.11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108  | 2 374 035,00   | 2008                     | 35                           | 31,43%   | 0%   | 0%  | 31,43%   | 746 125,00  |
| 78    | Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398  | 1 747 278,00   | 2008                     | 80                           | 13,75%   | 0%   | 0%  | 13,75%   | 240 251,00  |
| 79    | Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д.Лапино, д.10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104  | 168 216,00   | 2008                     | 35                           | 31,43%   | 0%   | 0%  | 31,43%   | 52 868,00   |

| № п/п | Наименование объекта  | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. | Год ввода в эксплуатацию | Нормативный срок службы, лет | Физический износ объекта капитального строительства, % | Функциональное устаревание объекта капитального строительства, % | Внешнее (экономическое) устаревание объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, % | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. |
|-------|---|--|--------------------------|------------------------------|--|--|---|--|---|
| 80    | Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер   | 2 717 298,00   | 2006                     | 40                           | 32,50%   | 0%   | 0%  | 32,50%   | 883 122,00  |
| 81    | Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д.Лапино, мкр. Радуга, квартал №1, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096 | 1 453 220,00   | 2008                     | 35                           | 31,43%   | 0%   | 0%  | 31,43%   | 456 726,00  |

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

Таблица 103 Определение стоимости объектов капитального строительства

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предпринимателя, руб. | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. | Стоимость объекта капитального строительства, руб. |
|-------|--|---|-------------------------------|---|--|
| 22    | Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 8 Каштановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573                           | 4 412 968   | 18 976                        | 498 594   | 3 933 350  |
| 18    | Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536                   | 36 856 512  | 1 971 823                     | 5 047 684   | 33 780 651   |
| 19    | Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семеново мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335   | 1 390 037   | 5 977                         | 125 641   | 1 270 373  |
| 20    | Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семеново мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337 | 1 052 271   | 4 525                         | 95 112  | 961 684  |
| 21    | Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семеново мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336             | 1 052 271   | 4 525                         | 95 112  | 961 684  |
| 23    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540   | 5 578 978   | 73 085                        | 2 449 227   | 3 202 836  |
| 24    | Сооружение: Ливневая канализа-   | 962 300   | 12 606                        | 422 459   | 552 447  |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предпринимателя, руб. | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. | Стоимость объекта капитального строительства, руб. |
|-------|--|---|-------------------------------|---|--|
|       | ция, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518   |   |                               |   |  |
| 25    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760                    | 79 877  | 871                           | 34 991  | 45 757   |
| 26    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828         | 838 716   | 3 606                         | 312 862   | 529 460  |
| 27    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199          | 811 601   | 3 490                         | 302 748   | 512 343  |
| 28    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759                    | 6 606 569   | 72 012                        | 2 894 052   | 3 784 529  |
| 29    | Сооружение: Внутрипоселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761                         | 11 171 680  | 394 360                       | 5 011 951   | 6 554 089  |
| 30    | Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151                        | 182 087   | 2 385                         | 79 938  | 104 534  |
| 31    | Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150                        | 10 450  | 137                           | 4 588   | 5 999  |
| 32    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529      | 441 382   | 1 898                         | 164 647   | 278 633  |
| 33    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526 | 961 632   | 12 597                        | 422 166   | 552 063  |
| 34    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157                                   | 120 586   | 1 580                         | 52 939  | 69 227   |
| 35    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353                     | 103 242   | 1 352                         | 45 324  | 59 270   |
| 36    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176                 | 123 510   | 531                           | 46 072  | 77 969   |
| 37    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцов-   | 802 696   | 10 515                        | 352 391   | 460 820  |



| № п/п | Наименование объекта  | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предпринимателя, руб. | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. | Стоимость объекта капитального строительства, руб. |
|-------|---|---|-------------------------------|---|--|
|       | ский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158   |   |                               |   |  |
| 38    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405  | 717 538   | 9 400                         | 315 006   | 411 932  |
| 39    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543   | 437 815   | 5 735                         | 192 205   | 251 345  |
| 40    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164   | 88 817  | 1 164                         | 38 992  | 50 989   |
| 41    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169   | 485 984   | 2 090                         | 181 285   | 306 789  |
| 42    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163                                       | 896 855   | 11 749                        | 393 728   | 514 876  |
| 43    | Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524                       | 876 204   | 11 478                        | 325 483   | 562 199  |
| 44    | Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097                                 | 1 446 998   | 6 222                         | 456 726   | 996 494  |
| 45    | Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092         | 1 036 580   | 4 457                         | 327 183   | 713 854  |
| 46    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094             | 620 609   | 8 130                         | 230 538   | 398 201  |
| 47    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525 | 888 054   | 11 634                        | 329 886   | 569 802  |
| 48    | Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семенково,№5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093               | 37 532 814  | 409 108                       | 15 176 769  | 22 765 153   |
| 49    | Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семенково №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008,   | 11 316 526  | 123 350                       | 4 575 950   | 6 863 926  |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предпринимателя, руб. | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. | Стоимость объекта капитального строительства, руб. |
|-------|--|---|-------------------------------|---|--|
|       | инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954   |   |                               |   |  |
| 50    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786  | 16 429 831  | 70 648                        | 4 242 980   | 12 257 499   |
| 51    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715  | 2 410 178   | 10 364                        | 553 267   | 1 867 275  |
| 52    | Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117                                   | 23 829 142  | 259 738                       | 7 226 664   | 16 862 216   |
| 53    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812   | 5 885 890   | 25 309                        | 1 351 131   | 4 560 068  |
| 54    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782  | 2 812 054   | 12 092                        | 726 209   | 2 097 937  |
| 55    | Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700  | 6 826 117   | 29 352                        | 1 762 835   | 5 092 634  |
| 56    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199                                  | 178 465   | 1 945                         | 36 082  | 144 328  |
| 57    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202.                                  | 453 320   | 4 941                         | 91 652  | 366 609  |
| 58    | Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404       | 84 851 569  | 5 718 996                     | 48 772 249  | 41 798 316   |
| 59    | Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семеново, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220 | 21 480 552  | 564 939                       | 2 480 118   | 19 565 373   |

| № п/п | Наименование объекта  | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предпринимателя, руб. | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. | Стоимость объекта капитального строительства, руб. |
|-------|---|---|-------------------------------|---|--|
| 60    | Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семенково, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788          | 8 998 078   | 38 692                        | 2 323 741   | 6 713 029  |
| 61    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511 | 6 168 807   | 80 811                        | 1 874 885   | 4 374 733  |
| 62    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340  | 186 943   | 2 449                         | 69 444  | 119 948  |
| 63    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351   | 157 980   | 2 070                         | 58 685  | 101 365  |
| 64    | Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семенково, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579  | 5 164 316   | 135 822                       | 596 266   | 4 703 872  |
| 65    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494   | 619 025   | 8 109                         | 229 949   | 397 185  |
| 66    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109  | 872 006   | 11 423                        | 323 924   | 559 505  |
| 67    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1",  | 13 901 900  | 182 115                       | 4 225 205   | 9 858 810  |
| 68    | Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533                                      | 11 272 800  | 147 674                       | 3 426 142   | 7 994 332  |
| 69    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731        | 8 252 055   | 108 102                       | 2 508 047   | 5 852 110  |
| 70    | Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооруже-  | 9 285 381   | 121 638                       | 2 822 106   | 6 584 913  |

| № п/п | Наименование объекта  | Стоимость затрат на создание (замещение) объекта капитального строительства, руб. | Прибыль предпринимателя, руб. | Совокупный износ и устаревания объекта капитального строительства, руб. | Стоимость объекта капитального строительства, руб. |
|-------|---|---|-------------------------------|---|--|
|       | ние 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235  |   |                               |   |  |
| 71    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268 | 10 971 919  | 143 732                       | 3 334 695   | 7 780 956  |
| 72    | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419                                       | 23 699 795  | 310 467                       | 7 203 079   | 16 807 183   |
| 73    | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725   | 13 447 133  | 176 157                       | 4 086 987   | 9 536 303  |
| 74    | Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525  | 215 922   | 2 829                         | 80 209  | 138 542  |
| 75    | Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338   | 407 358   | 5 336                         | 151 321   | 261 373  |
| 76    | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339  | 2 567 661   | 11 041                        | 810 449   | 1 768 253  |
| 77    | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108   | 2 363 870   | 10 165                        | 746 125   | 1 627 910  |
| 78    | Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398   | 1 658 546   | 88 732                        | 240 251   | 1 507 027  |
| 79    | Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104   | 166 041   | 2 175                         | 52 868  | 115 348  |
| 80    | Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер   | 2 670 563   | 46 735                        | 883 122   | 1 834 176  |
| 81    | Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, мкр. Радуга, квартал №1,сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096  | 1 446 998   | 6 222                         | 456 726   | 996 494  |

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Определение величины рыночной стоимости объекта оценки производилось в несколько этапов:

- На первом этапе определялась рыночная стоимость движимого имущества сравнительным подходом.
- На втором этапе определялась рыночная стоимость движимого имущества в составе объекта оценки затратным подходом.
- На третьем этапе производилось согласование результатов определения стоимости оцениваемого объекта различными подходами (промежуточных результатов оценки) и формировался вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки.

### 12.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход применяется при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов.

Сравнительный подход наиболее предпочтителен по сравнению с другими подходами при определении рыночной стоимости для объектов и их комплектующих крупносерийного и массового производства, имеющих, как правило, развитый рынок, что дает возможность оценщику выбрать достаточное по статистическим критериям количество аналогов.

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом обычно используется следующая информация:

- цены сделок купли - продаж
- цены из справочно-аналитических изданий
- цены из периодических изданий и прайс-листов.

Наиболее предпочтительной информацией, с точки зрения достоверности, являются цены сделок купли- продаж. Однако, такая информация является малодоступной, поэтому, в основном, используются цены справочно-аналитических и периодических изданий, прайс-листов, фиксирующих цену предложения.

Для обоснования возможной цены продажи объекта на базе сравнительного анализа цен предложений аналогичных объектов формируется выборка данных по стоимости аналогичных объектов оценки путем подбора объектов-аналогов и приведения их стоимости в сопоставимый вид с учетом:

- технической сопоставимости
- различий в условиях продажи
- временной сопоставимости
- различия в комплектации.

Т.е. используются аналогичные объекты в безаварийном, стандартно укомплектованном состоянии, обладающие правоподтверждающими документами, не имеющие обременений и ограничений в использовании, выставленные на открытый рынок при рыночных условиях финансирования и сделок.

Выбор метода определяется характером оцениваемого объекта, условиями его использования и полнотой информационной базы о ценах и параметрах объектов-аналогов.

В практике наиболее широко применяются следующие методы, основанные на сравнении рыночных продаж:

- метод прямого сравнения продаж
- метод аналогового сравнения продаж
- метод направленных корректировок
- методы статистических моделей (метод корреляционно-регрессионного анализа)
- метод удельных экономико-технических показателей.

Полученная выборка обрабатывается либо прямым методом, когда количество аналогов одного года выпуска на вторичном рынке достаточно для получения достоверного результата, либо с помощью различных статистических методов корреляционно-регрессионного анализа с целью определения статистических зависимостей между ценой объекта оценки и параметрами, влияющими на цену.

В рамках настоящего Отчета об оценке Оценщик использовал метод прямого сравнения продаж.

#### Метод прямого сравнения продаж

Метод прямого сравнения продаж используется в качестве метода статистической обработки вторичного рынка продаж (предложений) для ряда оборудования.

Для проведения анализа используется выборка объектов-аналогов по данным официальных сайтов фирм и организаций в Интернет, специализирующихся на продаже аналогичного оборудования («Авито»).

Расчет стоимости оцениваемого объекта  $C_{ост}^{баз}$  проводится по формуле:

$$C_{ост}^{баз} = \frac{\sum_{r=1}^K C_r^{нод}}{K},$$

где:

$C_r^{нод}$  - г-ое значение рыночной стоимости объекта-аналога на дату оценки в полученной выборке, руб.

k - объем выборки объектов-аналогов.

Значение  $C_{ост}^{баз}$  принимается в качестве стоимости оцениваемого объекта при условии, что выборка значений стоимости объектов-аналогов однородна. Степень однородности выборки характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\sum_{r=1}^K \left( C_r^{нод} - \frac{\sum_{r=1}^K C_r^{нод}}{K} \right)^2}}{K-1} \cdot \frac{K}{\sum_{r=1}^K C_r^{нод}}$$

Выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3.

Примечание: Для расчета методом прямого сравнения продаж принималась функция «среднее».

Определение стоимости объекта оценки - Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4

Таблица 104

| № | Аналог      | Стоимость, руб. | Состояние          | Объявление   | Местонахождение    | Дата объявления | Источник  |
|---|-------------|-----------------|--------------------|--|--------------------|-----------------|---|
| 1 | Пост охраны | 23 000          | удовлетворительное | В продаже 2 поста охраны, ДхШхВ: 1.2х1.2х2.6м. Самовывоз их Чехова.  | Московская область | 23.09.2019      | <a href="https://www.avito.ru/podolsk/remont_i_stroitelstvo/post_ohrany_1812424262">https://www.avito.ru/podolsk/remont_i_stroitelstvo/post_ohrany_1812424262</a>   |
| 2 | Пост охраны | 23 000          | удовлетворительное | Бытовка для поста охраны. Мало б/у. Вернее общита заново и сделано всё новое, кроме наружки. Наружка покрашена. Возможно продажа безнал. 7/24 ХСИ, КАП-ЛОК, стойки телескопические, щитовая опалубка<br>Продажа /Аренд /Вывоз Любого строительного оборудования  | Московская область | 23.09.2019      | <a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/oborudovanie_dlya_biznesa/bytovka_dlya_posta_ohrany_1789509218">https://www.avito.ru/lyubertsy/oborudovanie_dlya_biznesa/bytovka_dlya_posta_ohrany_1789509218</a>             |
| 3 | Пост охраны | 30 000          | удовлетворительное | Продаётся бытовка металлическая пост охраны бу размер 2,5 на 2,5 в отличном состоянии самовывоз или доставка   | Московская область | 23.09.2019      | <a href="https://www.avito.ru/odintsovo/oborudovanie_dlya_biznesa/bytovka_post_ohrany_bu_1360313061">https://www.avito.ru/odintsovo/oborudovanie_dlya_biznesa/bytovka_post_ohrany_bu_1360313061</a>                   |
| 4 | Пост охраны | 28 000          | удовлетворительное | Наша компания рада предложить вам ПОСТ ОХРАНЫ Б/у<br><br>Размеры 2,4*2,4<br><br>В отличном состоянии, не течет., есть проводка, утепленный<br><br>В нем комфортно, но без излишеств, может размещается охранник, при необходимости монтируется кровать, так как при рабочем обогревателе в бытовке тепло и может ночевать охранник.<br><br>В продаже так же имеются Посты и других размеров, для уточнения размеров и необходимого количества звоните по телефону указанному в объявлении и наши менеджеры подберут вам достойный вариант<br><br>Доставка имеется! | Московская область | 23.09.2019      | <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/post_ohrany_1532985994">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/post_ohrany_1532985994</a> |
|   | среднее     | 26 000          |                    |  |                    |                 |   |



Скидка на торг, принята по данным исследования к.т.н. Л.А. Лейфера // «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2019 и составила 13,00%:

Таблица 105

Таблица 2.2.1.1

| Группа  | Среднее | Доверительный интервал |       |
|---|---------|------------------------|-------|
|   |         | мин.                   | макс. |
| Транспорт и спецтехника общего применения                         | 10      | 8,9                    | 10,3  |
| Спецтехника узкого применения                                     | 12      | 11,1                   | 12,6  |
| Железнодорожный и водный транспорт                                | 12      | 11,5                   | 13,2  |
| Серийное оборудование широкого профиля                            | 12      | 10,7                   | 12,4  |
| Узкоспециализированное оборудование                               | 14      | 13,2                   | 15,3  |
| Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ | 13      | 11,7                   | 13,3  |
| Электронное оборудование  | 14      | 12,7                   | 14,9  |
| Инструменты, инвентарь, приборы                                   | 13      | 12,2                   | 14,2  |

Источник: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2019, 320 с. - стр.56.

Таблица 106

| № п/п | Наименование оцениваемого имущества   | Год выпуска | Стоимость объекта без учета скидки на торг, руб. | Скидка на торг, % | Стоимость объекта с учетом скидки на торг, (стоимость объекта по сравнительному подходу), руб. |
|-------|---|-------------|--|-------------------|--|
| 1     | Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4 | 2008        | 26 000   | 13,00%            | 22 620   |

## 12.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Оценка включает в себя следующие этапы расчетов:

- а) обоснование величины стоимости замещения
- б) определение величины общего накопленного износа
- в) расчет рыночной стоимости объектов оценки.

### 12.2.1. Основные этапы оценки стоимости затратным подходом

Стоимость замещения объекта оценки может быть определена одним из следующих способов:

- 1) по цене реализации нового объекта заводом-изготовителем, оптовой или торгующей организациями
- 2) по рыночной стоимости нового аналога
- 3) путем индексирования первоначальной стоимости по индексам изменения цен или по эквиваленту стабильной валюты
- 4) по стоимости составляющих элементов (узлов, агрегатов) и стоимости сборочных работ
- 5) по сметной стоимости затрат на создание объекта оценки в текущих ценах (могут быть детальная либо укрупненная калькуляции)
- 6) по ресурсной смете затрат на изготовление объекта оценки (в нормочасах, машиночасах)
- 7) по скорректированной на основе дефляторов цен основных средств балансовой стоимости
- 8) на базе экспертной оценки, социологических исследований.

Первые три способа опираются на сравнительный подход, 4-й является комбинацией сравнительного и затратного подходов, 5-й и 6-й отражают затратный подход формирования стоимости, в 7-м способе используют статистические данные, 8-й опирается на мнение экспертов или специальные исследования. Последние два способа имеют наибольшую погрешность оценки и на практике используются крайне редко.

При идентификации объекта аренды стоимость замещения приводят к состоянию, эквивалентному условиям оценки, для этих целей используют корректировку стоимости замещения по следующим составляющим стоимости (статьям сопутствующих расходов):

- по функциональному соответствию
- по условиям сделки купли-продажи (оферта, уторговывание, скидки и т.д.)
- по месту приобретения (таможенные пошлины и сборы)
- по условиям поставки (транспортные расходы, страхование)
- по производственным условиям (временное хранение, монтаж, пуско-наладочные работы)
- по условиям эксплуатации (шеф-монтаж, обучение персонала, авторский надзор)
- по гарантийным обязательствам (комплектность, ЗИП, ремонт, постгарантийное обслуживание)
- по экологической и эксплуатационной безопасности (сертифицирование оборудования, оформление паспорта рабочего места).

В зависимости от условий контракта поставки и цели оценки все либо часть перечисленных статей расходов могут быть включены в полную восстановительную стоимость.

*Метод воссоздания (воспроизводства) (ЗП)* основан на расчете затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки (из тех же материалов, по тем же технологиям) в текущих ценах (на дату оценки).

*Метод замещения (ЗП)* основан на расчете затрат, необходимых для создания современного аналога объекта оценки (современные технологии, современные материалы и т.д.)

*Метод однородного аналога (ЗП)* основан на конструктивно-технологическом подобию однородного аналога, который может иметь совсем другое назначение и применяться в другой отрасли, нежели объект оценки. Предполагается, что себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и формируется под влиянием общих для данных объектов сырьевых, производственных и финансовых факторов.

*Метод индексации затрат (ЗП)* предполагает оценку стоимости по номинальным затратам с последующим их переводом в реальный масштаб цен, соответствующий текущим ценам на дату оценки. Корректировка проводится с помощью индексов цен, публикуемых Госкомстатом РФ.

*Себестоимость по укрупненным нормативам (ЗП)* определяется на основе укрупненных расчетов производственного изготовления объекта оценки по нормативам, объединяющим несколько видов (статей) затрат, таких, как удельные материальные затраты на единицу массы изделия доля затрат на комплектующие по отношению к затратам на основные материалы удельная заработная плата, приходящаяся на один технологический узел, и т.д.

*Поагрегатный расчет себестоимости (ЗП)* в отличие от расчета по укрупненным нормативам предполагает, что известны себестоимости изготовления отдельных узлов и агрегатов МО, а также затраты, необходимые для сборки объекта оценки.

*Метод эффективного возраста (ЗП)* предполагает, что стоимость объекта оценки соответствует остаточному сроку жизни:

*Экспертный метод (ЗП/СП)* предполагает оценку стоимости МО в их фактическом состоянии с помощью группы экспертов, мнение каждого из которых ранжируется в зависимости от квалификации и опыта, а итоговое заключение о стоимости определяется, например, как средневзвешенная величина. Этот метод в равной степени можно отнести как к затратному подходу, если эксперты являются производственными специалистами, так и к сравнительному подходу, если эксперты являются специалистами по маркетингу.

*Сравнение прямых продаж (СП)* на первичном/вторичном рынках дает высокую степень достоверности оценки при условии, что анализу подвергнуто значительное число сделок, а информация о сделках полная.

*Сравнение продаж аналогов (СП)* подразумевает кроме анализа рынков корректировку на соответствие аналогов объекту оценки по техническим параметрам, потребительским свойствам и эффективному возрасту.

### 12.2.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки

В рамках данной оценки, для определения стоимости замещения оцениваемого имущества, входящего в группу – оборудование, были использованы предложения о продаже объектов, аналогичных / сопоставимых с оцениваемыми, представленные на рынке (Таблице 40).

При необходимости, стоимость объектов-аналогов корректировалась на основной технический параметр. Корректировка на основной технический параметр определяется с помощью коэффициента торможения цены, по формуле:

$$K(\text{тех.п.}) = (V_{\text{оо}} / V_{\text{оа}})^{0,7}$$

Где:  $V_{\text{оо}}$  – основной технический параметр объекта оценки  
 $V_{\text{оа}}$  – основной технический параметр объекта-аналога  
 0,7 – коэффициент «торможения цены», характеризует силу связи цены объекта от технического параметра.

Величина коэффициента «торможения цены» для объектов-аналогов, принята по данным исследования к.т.н. Л.А. Лейфера // «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2019 и составила 0,7:

Таблица 107

Таблица 4.4.1.1

| Группа                                    | Среднее | Стандартное отклонение | Средняя ширина интервала | Расширенный интервал |       |
|---|---------|------------------------|--------------------------|----------------------|-------|
|   |         |                        |                          | мин.                 | макс. |
| Транспорт и спецтехника общего применения | 0,7     | 0,20                   | 0,35                     | 0,4                  | 1,1   |
| Спецтехника узкого применения             | 0,6     | 0,18                   | 0,30                     | 0,3                  | 0,9   |
| Железнодорожный и водный транспорт        | 0,7     | 0,16                   | 0,35                     | 0,4                  | 1,1   |
| Серийное оборудование широкого профиля    | 0,7     | 0,18                   | 0,35                     | 0,4                  | 1,1   |
| Узкоспециализированное оборудование       | 0,6     | 0,18                   | 0,30                     | 0,3                  | 0,9   |
| Электронное оборудование                  | 0,7     | 0,19                   | 0,35                     | 0,4                  | 1,1   |

Источник: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2019, 320 с. - стр.109.

Определение стоимости замещения оцениваемого имущества представлено в Таблице 108.

| № п/п   | Наименование объекта оценки  | Количество, шт. | Стоимость за 1 ед. объекта-аналога, руб. | Дата предложения | Источник информации   | Корректировка на отличия технических параметров | ПВС за 1 ед. объекта оценки, руб. | ПВС объектов оценки, руб. |
|---|--|-----------------|--|------------------|---|---|-----------------------------------|---------------------------|
| <b>Машины и оборудование Рабочие место № 3, год 2008, инвентарный номер 5/5, в составе:</b> |  |                 |  |                  |   |   |                                   |                           |
| 1   | АТС Panasonic KX-TDA200RU с БП KX-TDA0104XJ<br><b>в том числе:</b> | 1               |  |                  |   |   |                                   | 90 879                    |
| 1.1   | АТС Panasonic KX-TDA200RU  | 1               | 59 990                                   | 23.09.2019       | <a href="https://alpha-company.ru/products/tsifrovaya-ats-panasonic-kx-tda200ru--tda200?_openstat=bWFya2V0LnJhbmRleC5ydTlYQm90YTRgNC-0LLQsNGPINCQ0KLQoSBQYW5hc29uaWMgSlgtVERBMjAwUIUgLyB0ZGEyMDA7ZHVwZGdiZzZlSnZGWjJKeUFEWmpVUTs&amp;frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3Dpanasonic+kx-tda200+ru%26rs%3DeJwzSvKS4xILcK7IiUgrKQmqSNbNjCyMiAiJ&amp;ymlid=15700173708178588707200001">https://alpha-company.ru/products/tsifrovaya-ats-panasonic-kx-tda200ru--tda200?_openstat=bWFya2V0LnJhbmRleC5ydTlYQm90YTRgNC-0LLQsNGPINCQ0KLQoSBQYW5hc29uaWMgSlgtVERBMjAwUIUgLyB0ZGEyMDA7ZHVwZGdiZzZlSnZGWjJKeUFEWmpVUTs&amp;frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3Dpanasonic+kx-tda200+ru%26rs%3DeJwzSvKS4xILcK7IiUgrKQmqSNbNjCyMiAiJ&amp;ymlid=15700173708178588707200001</a> | 1   | 59 990                            | 59 990                    |
| 1.2   | БП KX-TDA0104XJ  |                 | 30 889                                   | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/blok-pitania-panasonic-kxtda0104xj.html?ymclid=15700172381276950791800001">https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/blok-pitania-panasonic-kxtda0104xj.html?ymclid=15700172381276950791800001</a>   | 1   | 30 889                            | 30 889                    |
| 2   | Плата KX-TDA0171XJ 8-портовая плата цифровых внутренних линий      | 1               | 13 100                                   | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/plata-8-vnutrennih-cifrovyyh-portov-panasonic-kxtda0171xj.html">https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/plata-8-vnutrennih-cifrovyyh-portov-panasonic-kxtda0171xj.html</a>   | 1   | 13 100                            | 13 100                    |
| 3   | Плата KX-TDA0174XJ 16-портов внутренних аналоговых линий           | 4               | 19 300                                   | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0174xj-plata-16-vnutrennih-analogovyh-portov.html?ymclid=15700169069256888569100001">https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0174xj-plata-16-vnutrennih-analogovyh-portov.html?ymclid=15700169069256888569100001</a>   | 1   | 19 300                            | 77 200                    |

| № п/п | Наименование объекта оценки                             | Количество, шт. | Стоимость за 1 ед. объекта-аналога, руб. | Дата предложения | Источник информации   | Корректировка на отличия технических параметров | ПВС за 1 ед. объекта оценки, руб. | ПВС объектов оценки, руб. |
|-------|---|-----------------|--|------------------|---|---|-----------------------------------|---------------------------|
| 4     | Плата КХ-ТДА0180Х 8-портовая плата аналог внешних линий | 1               | 11 000                                   | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0180x-plata-8-analogovyh-vnesnih-linij.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0+kx-tda0180x%26rs%3DeJwzSvKS4xILzMwOcs3MLskxCs_L88wIj8zLcfcq&amp;ymlid=15700202479758683601700001">https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0180x-plata-8-analogovyh-vnesnih-linij.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0+kx-tda0180x%26rs%3DeJwzSvKS4xILzMwOcs3MLskxCs_L88wIj8zLcfcq&amp;ymlid=15700202479758683601700001</a>   | 1   | 11 000                            | 11 000                    |
| 5     | Плата КХ-ТДА0190ХJ Вспомогательная базовая              | 1               | 8 900                                    | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0190xj-plata-dopolnitel-nyh-opcij.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0+kx-tda0190xj%26rs%3DeJwzSvKS4xJLTs7wTjFJDjTPMfLOLCutyCvJT_VxlOBXYNBgAMm75_gVh-omZXj4eLIH5aSYulkWFJgESvDB5H&amp;ymlid=15700203474475551425500002">https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0190xj-plata-dopolnitel-nyh-opcij.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0+kx-tda0190xj%26rs%3DeJwzSvKS4xJLTs7wTjFJDjTPMfLOLCutyCvJT_VxlOBXYNBgAMm75_gVh-omZXj4eLIH5aSYulkWFJgESvDB5H&amp;ymlid=15700203474475551425500002</a> | 1   | 8 900                             | 8 900                     |
| 6     | Плата КХ-ТДА0191ХJ 4-канальная хранения сообщений       | 1               | 15 000                                   | 23.09.2019       | <a href="https://alpha-company.ru/products/plata-rasshireniya-kx-tda0191xj-plata-avtoinformatora-i-pryamogo-dostupa-msg4-na-4-kanala-dlya-panasonic-kx-tda-i-kx-tde100200600ru-kx-ncp5001000ru?ymclid=15700205155664410899500002">https://alpha-company.ru/products/plata-rasshireniya-kx-tda0191xj-plata-avtoinformatora-i-pryamogo-dostupa-msg4-na-4-kanala-dlya-panasonic-kx-tda-i-kx-tde100200600ru-kx-ncp5001000ru?ymclid=15700205155664410899500002</a>   | 1   | 15 000                            | 15 000                    |

| № п/п | Наименование объекта оценки                                  | Количество, шт. | Стоимость за 1 ед. объекта-аналога, руб. | Дата предложения | Источник информации   | Корректировка на отличия технических параметров | ПВС за 1 ед. объекта оценки, руб. | ПВС объектов оценки, руб. |
|-------|--|-----------------|--|------------------|---|---|-----------------------------------|---------------------------|
| 7     | Детектор отбоя ВТД4 4-канальный                              | 1               | 5 590                                    | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/detector-icon-bid/detektor-otboa-dla-ats-icon-btd4a.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%B4%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80+%D0%BE%D1%82%D0%B1%D0%BE%D1%8F+btd&amp;ymlid=15700206186980025611500002">https://bestoffice.ru/part/detector-icon-bid/detektor-otboa-dla-ats-icon-btd4a.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%B4%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80+%D0%BE%D1%82%D0%B1%D0%BE%D1%8F+btd&amp;ymlid=15700206186980025611500002</a>   | 1   | 5 590                             | 5 590                     |
| 8     | Системный телефон Panasonic КХ-Т7633РУ 3 стр/24 симв ЖКД, 24 | 1               | 11 500                                   | 23.09.2019       | <a href="https://alpha-company.ru/products/tsifrovoj-sistemnyj-telefon-panasonic-kx-t7633ru-w--kx-t7633ru-b?_openstat=bWFya2V0LnlnhbmRleC5ydTlQpC40YTRgNC-0LLQvtC5INGB0LjRgdGC0LXQvNC90YvQuSDRgtC10LvQtdGE0L7QvSBQYW5hc29uaWMgS1gtVDc2MzNSVSIXIC8gS1gtVDc2MzNSVS1CINCR0LXQu9GL0Lk7eTVMX2xtcXE2eFFFZEZ6QmFZenlSdzc&amp;ymlid=15700208118967699712100001">https://alpha-company.ru/products/tsifrovoj-sistemnyj-telefon-panasonic-kx-t7633ru-w--kx-t7633ru-b?_openstat=bWFya2V0LnlnhbmRleC5ydTlQpC40YTRgNC-0LLQvtC5INGB0LjRgdGC0LXQvNC90YvQuSDRgtC10LvQtdGE0L7QvSBQYW5hc29uaWMgS1gtVDc2MzNSVSIXIC8gS1gtVDc2MzNSVS1CINCR0LXQu9GL0Lk7eTVMX2xtcXE2eFFFZEZ6QmFZenlSdzc&amp;ymlid=15700208118967699712100001</a> | 1   | 11 500                            | 11 500                    |
| 9     | Плинт LSA-PLUS, 2/10, с нормально замкнут контактами         | 8               | 329                                      | 23.09.2019       | <a href="http://rittaler.ru/catalog/product/6089%201%20102-06/?ymclid=15700311043324026562400001">http://rittaler.ru/catalog/product/6089%201%20102-06/?ymclid=15700311043324026562400001</a>   | 1   | 329                               | 2 632                     |
| 10    | Кабель Амфенол   | 6               | 470                                      | 23.09.2019       | <a href="https://bestoffice.ru/part/kross/kabel-amfenol/kabel-amfenol-1-5-m-papa.html">https://bestoffice.ru/part/kross/kabel-amfenol/kabel-amfenol-1-5-m-papa.html</a>   | 1   | 470                               | 2 820                     |
| -     | <b>Итого</b>   | <b>25</b>       | <b>176 068</b>                           | -                | -   | -   | <b>176 068</b>                    | <b>238 621</b>            |

Таблица 109

| № п/п   | Наименование объекта оценки                       | Количество, шт. | Стоимость за 1 ед. объекта-аналога, руб. | Дата предложения | Источник информации   | Корректировка на отличия технических параметров | ПВС за 1 ед. объекта оценки, руб. | ПВС объектов оценки, руб. |
|---|---|-----------------|--|------------------|---|---|-----------------------------------|---------------------------|
| <b>Общепоселковые сети Газификация и установка котельни, в составе:</b> |   |                 |  |                  |   |   |                                   |                           |
| 1   | Газовый котел Thermona THERM DUO 50 T.A           | 2               | 90 400                                   | 23.09.2019       | <a href="https://www.teplomatica.ru/kotly/gazovye/kotli-gaz-thermona/therm-duo-50-t-a.html?utm_source=nadavi">https://www.teplomatica.ru/kotly/gazovye/kotli-gaz-thermona/therm-duo-50-t-a.html?utm_source=nadavi</a>   | 1   | 90 400                            | 180 800                   |
| <b>Общепоселковые сети Оборудование Очистные сооружения (С-1).</b>      |   |                 |  |                  |   |   |                                   |                           |
| 3   | Вихревой компрессор типа ЭФ100                    | 2               | 384 770                                  | 23.09.2019       | <a href="https://etpgpb.ru/catalog/products/363003-kompressor-vihrevoy-ef101-7500vt-0-025mpa-1300h760h960mm-ef101-enfi/">https://etpgpb.ru/catalog/products/363003-kompressor-vihrevoy-ef101-7500vt-0-025mpa-1300h760h960mm-ef101-enfi/</a>   | 1   | 384 770                           | 769 540                   |
| <b>Общепоселковая Оборудование Водозаборный узел (С-2)</b>              |   |                 |  |                  |   |   |                                   |                           |
| 3   | Артезианские трубы                                | 42              | 15 456                                   | 23.09.2019       | <a href="https://safit.su/price.pdf">https://safit.su/price.pdf</a>   | 1   | 15 456                            | 649 152                   |
| 4   | Металлическая емкость 150 м3                      | 2               | 1 448 500                                | 23.09.2019       | <a href="https://zrk-reg.ru/czenyi">https://zrk-reg.ru/czenyi</a>   | 1   | 1 448 500                         | 2 897 000                 |
| 5   | Бак мембранный reflex                             | 1               | 36 510                                   | 23.09.2019       | <a href="https://shop.wtsamara.ru/show/membrannye-baki/membrannye-baki-gidroakkumulyatory-reflex/membrannyj-bak-dlja-sistem-vodosnabzhenija-reflex-de-500/">https://shop.wtsamara.ru/show/membrannye-baki/membrannye-baki-gidroakkumulyatory-reflex/membrannyj-bak-dlja-sistem-vodosnabzhenija-reflex-de-500/</a>   | 1   | 36 510                            | 36 510                    |
| 6   | Установка УФ-обеззараживания воды "Блеск" 500     | 2               | 148 140                                  | 23.09.2019       | <a href="http://www.icida.ru/catalog/index/22">http://www.icida.ru/catalog/index/22</a>   | 1   | 148 140                           | 296 280                   |
| 7   | Вертикальный насос Grundfos CRE 32-2 A-F-A-E-HQQE | 6               | 328 730                                  | 23.09.2019       | <a href="http://xn--80aa1agibdda2ab.xn--p1ai/Nasosnoe-oborudovanie/Vertikalnye-nasosy/Nasosy-Grundfos-CRE/vertikalnyj-mnogostupenchatyj-nasos-grundfos-cre-32-2-a-f-a-e-hqqe-7-5-kw-3x380v-50hz-so-vstroennym-chastotnym-preobrazovatelem-99071953.html">http://xn--80aa1agibdda2ab.xn--p1ai/Nasosnoe-oborudovanie/Vertikalnye-nasosy/Nasosy-Grundfos-CRE/vertikalnyj-mnogostupenchatyj-nasos-grundfos-cre-32-2-a-f-a-e-hqqe-7-5-kw-3x380v-50hz-so-vstroennym-chastotnym-preobrazovatelem-99071953.html</a> | 1   | 328 730                           | 1 972 380                 |
| -   | <b>Итого</b>                                      | <b>57</b>       | <b>2 452 506</b>                         | -                | -   | -   | <b>2 452 506</b>                  | <b>6 801 662</b>          |



### 12.2.3. Оценка уровня накопленного износа и остаточной стоимости

Для оценки уровня накопленного износа применяется метод разбивки, который заключается в рассмотрении всех видов износа и устареваний:

- физический износ
- функциональное устаревание
- внешнее (экономическое) устаревание.

#### *Физический износ*

Уровень физического износа обусловлен показателями естественного старения, характеризующимися сроком службы имущества, интенсивностью и условиями эксплуатации. Теоретической основой для расчета физического износа является предположение о линейном уменьшении потребительских качеств имущества в течение их срока службы.

#### *Функциональное устаревание*

Функциональное устаревание вызывается изменением проектных решений, введением новых технических условий, условий эксплуатации, несоответствием внешнего вида имущества и его техническим состоянием.

#### *Внешнее (экономическое) устаревание*

Внешнее (экономическое) устаревание происходит в результате воздействия внешних факторов на объект. Внешние факторы включают в себя: изменение в экономике, влияющие на спрос на товары и услуги, на рентабельность предприятий изменение ситуации на рынке объектов аналогичных оцениваемому изменения законодательства, условий финансирования и т.п.

#### **Расчет остаточной стоимости**

Остаточная стоимость определяется исходя из уровня накопленного износа с учетом затрат на устранение выявленных повреждений и дефектов.

#### **Метод экспертизы состояния**

Для расчета износа применяются следующие показатели: техническое состояние, внешний товарный вид. Метод экспертизы физического состояния определяется по следующей формуле:

$$C = ПВС \times (1 - И)$$

где:

C - остаточная стоимость объекта, руб.

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта, руб.

И - оценка накопленного износа, %.

В рамках метода экспертизы состояния, величина физического износа объектов определяется в соответствии со шкалой экспертных оценок технического состояния машин и оборудования<sup>50</sup>. Шкала экспертных оценок технического состояния машин и оборудования представлена в Таблице 110.

Таблица 110

| Оценка состояния   | Характеристика состояния   | Коэффициент износа, % |
|--------------------|--|-----------------------|
| Новое              | Новое, установленное и еще не эксплуатировавшийся оборудование в отличном состоянии  | до 5 %                |
| Очень хорошее      | Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей  | от 6 % до 15 %        |
| Хорошее            | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии   | от 16 % до 35 %       |
| Удовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.  | от 36 % до 60 %       |
| Условно пригодное  | Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, другие ответственные узлы | от 61 % до 80 %       |

<sup>50</sup> «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств». // Ковалев А.П., Кушель А.А., Хомяков А.А., Андрианов Ю.В., Лужанский Б.Е., Королев И.В., Чемерикин С.М. – М.: «Интерреклам», 2003.

| Оценка состояния                  | Характеристика состояния   | Коэффициент износа, % |
|-----------------------------------|--|-----------------------|
| Неудовлетворительное              | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов                        | от 81 % до 90 %       |
| Не пригодное к применению или лом | Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь | от 91 % до 100 %      |

Совокупный накопленный износ, кроме физического, содержит в себе также функциональное устаревание и внешнее экономическое устаревание.

**Функциональное устаревание.** В специальной литературе определяется, так же как моральный износ. Является потерей в стоимости, вызванной появлением новых технологий, материалов, конструкций и эксплуатационных характеристик объекта.

Функциональное устаревание так же подразделяется на устранимое и на неустранимое в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этих выгод.

Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой техники от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. Функциональное устаревание, обусловленное избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений при производстве, или удорожание производимого объекта вследствие несбалансированности производственного процесса. Такой вид функционального устаревания определяется как технологический. Другая сторона функционального устаревания связана с различием в эксплуатационных расходах и часто называется операционным устареванием.

Шкала определения функционального устаревания имущества по методу экспертизы состояния<sup>51</sup> представлена в Таблице 111.

Таблица 111

| Состояние оборудования              | Характеристика функционального состояния   | Функциональный износ, % |
|-------------------------------------|--|-------------------------|
| На уровне лучших мировых стандартов | Соответствует лучшим мировым образцам вполне вписывается в современный технологический процесс   | 0%                      |
| Вполне конкурентоспособно           | Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующего технологического комплекса, хотя незначительно устаревшего           | 5%                      |
| Конкурентоспособно                  | Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующего комплекса, хотя устаревшего  | 15%                     |
| Неконкурентоспособно                | Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующего комплекса, хотя значительно устаревшего                  | 40%                     |
| Безнадёжно устарело                 | Безнадёжно неконкурентоспособно, не строится, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический комплекс (не является необходимым в рамках работы комплекса) | 75%                     |

*По результатам проведенного мониторинга рынка объектов, аналогичных / сопоставимых с объектами аренды, Оценщик пришел к выводу что функциональное устаревание для объектов оценки отсутствует.*

**Внешнее (экономическое) устаревание.** Это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано как макроэкономическими, так и внутриотраслевыми изменениями, в том числе изменениями социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, экологической обстановки и других качественных параметров.

*Оценщиком не было выявлено факторов, внешнего (экономического) устаревания в отношении данных объектов оценки.*

<sup>51</sup> Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России» Deloitte Touche.

Величина **совокупного износа** рассчитана по формуле:

$$И\text{ сов} = 1 - (1 - И\text{ физ}) \times (1 - И\text{ функц}) \times (1 - И\text{ внеш}),$$

где:

И сов – совокупный износ,  
И физ – физический износ,  
И функц – функциональное устаревание,  
И внеш – внешнее (экономическое) устаревание.

Расчет величин общего накопленного износа оцениваемого имущества представлен в Таблице 112.

#### ***12.2.4. Расчет стоимости затратным подходом***

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества, в рамках затратного подхода представлен в Таблице 112.

Таблица 112

| № п/п | Наименование объекта оценки                                   | Количество, шт. | Характеристика физического состояния по данным службы Заказчика   | Экспертная оценка технического состояния (согласно таблице 110) | ПВС 1 ед. объекта оценки | Физический износ, % | Функциональное устаревание, % | Внешнее (экономическое) устаревание, % | Общий накопленный износ, % | Рыночная стоимость объектов оценки, |
|-------|---|-----------------|---|---|--------------------------|---------------------|-------------------------------|--|----------------------------|-------------------------------------|
| 1     | АТС Panasonic KX-TDA200RU с БП KX-TDA0104XJ                   | 1               | В работоспособном состоянии. Используется более 10 лет. Срок использования истек. Фактический износ около 70%   | Условно пригодное   | 90 879                   | 70,50%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 70,50%                     | 26 809                              |
| 2     | Плата KX-TDA0171XJ 8-портовая плата цифровых внутренних линий | 1               | В ограниченно- работоспособном состоянии (работают не все порты). Используется более 10 лет. Срок использования истек. В 2016-2017гг. проводился ремонт после поломки. Фактический износ более 80%. | Условно пригодное   | 13 100                   | 80,00%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 80,00%                     | 2 620                               |
| 3     | Плата KX-TDA0174XJ 16-портов внутренних аналоговых линий      | 4               | В текущий момент не используется. Установлена как резервная. Работоспособность неизвестна. Срок использования истек. Фактический износ около 65-70%.  | Условно пригодное   | 77 200                   | 70,50%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 70,50%                     | 22 774                              |
| 4     | Плата KX-TDA0180X 8-портовая плата аналог внешних линий       | 1               | В ограниченно- работоспособном состоянии (работают не все порты). Используется более 10 лет. Срок использования истек. В 2016-2017гг. проводился ремонт после поломки Фактический износ более 80%.  | Условно пригодное   | 11 000                   | 80,00%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 80,00%                     | 2 200                               |
| 5     | Плата KX-TDA0190XJ Вспомогательная базовая                    | 1               | В текущий момент не используется. Установлена как резервная. Работоспособность неизвестна. Срок использования   | Условно пригодное   | 8 900                    | 70,50%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 70,50%                     | 2 626                               |

| № п/п | Наименование объекта оценки                                  | Количество, шт. | Характеристика физического состояния по данным службы Заказчика   | Экспертная оценка технического состояния (согласно таблице 110) | ПВС 1 ед. объекта оценки | Физический износ, % | Функциональное устаревание, % | Внешнее (экономическое) устаревание, % | Общий накопленный износ, % | Рыночная стоимость объектов оценки, |
|-------|--|-----------------|---|---|--------------------------|---------------------|-------------------------------|--|----------------------------|-------------------------------------|
|       |  |                 | истек. Фактический износ около 65-70%   |   |                          |                     |                               |  |                            |                                     |
| 6     | Плата KX-TDA0191XJ 4-канальная хранения сообщений            | 1               | В текущий момент не используется. Установлена как резервная. Работоспособность неизвестна. Срок использования истек. Фактический износ около 65-70%.          | Условно пригодное   | 15 000                   | 70,50%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 70,50%                     | 4 425                               |
| 7     | Детектор отбоя BTD4 4-канальный                              | 1               | В работоспособном состоянии. Используется более 10 лет. Срок использования истек. Фактический износ около 70%.  | Условно пригодное   | 5 590                    | 70,50%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 70,50%                     | 1 649                               |
| 8     | Системный телефон Panasonic KX-T7633RU 3 стр/24 симв ЖКД, 24 | 1               | В работоспособном состоянии. Используется более 10 лет. Срок использования истек. В 2016-2017гг. проводился ремонт после поломки Фактический износ более 80%. | Условно пригодное   | 11 500                   | 70,50%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 70,50%                     | 3 393                               |
| 9     | Плинт LSA-PLUS, 2/10, с нормально замкнут контактами         | 8               | В работоспособном состоянии. Используется более 10 лет. Срок использования истек. Фактический износ около 60%.  | Условно пригодное   | 2 632                    | 70,50%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 70,50%                     | 776                                 |
| 10    | Кабель Амфенол   | 6               | В работоспособном состоянии. Используется более 10 лет. Срок использования истек. Фактический износ около 50%.  | Удовлетворительное  | 2 820                    | 48,00%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 48,00%                     | 1 466                               |
| -     | <b>Итого</b>   | <b>25</b>       |   | <b>-</b>  | <b>238 621</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b>                      | <b>-</b>                               | <b>-</b>                   | <b>68 738</b>                       |

Таблица 113

| № п/п | Наименование объекта оценки                       | Количество, шт. | Техническое состояние (экспертная оценка) | ПВС 1 ед. объекта оценки | Скорректированная стоимость 1 ед. объекта оценки, | Физический износ, % | Функциональное устаревание, % | Внешнее (экономическое) устаревание, % | Общий накопленный износ, % | Рыночная стоимость объектов оценки, |
|-------|---|-----------------|---|--------------------------|---|---------------------|-------------------------------|--|----------------------------|-------------------------------------|
| 1     | Газовый котел Thermona THERM DUO 50 T.A           | 2               | Удовлетворительное                        | 180 800                  | 180 800   | 48,00%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 48,00%                     | 94 016                              |
| 2     | Артезианские трубы                                | 42              | Удовлетворительное                        | 649 152                  | 649 152   | 48,00%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 48,00%                     | 337 559                             |
| 3     | Металлическая емкость 150 м3                      | 2               | Удовлетворительное                        | 2 897 000                | 2 897 000   | 48,00%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 48,00%                     | 1 506 440                           |
| 4     | Бак мембранный reflex                             | 1               | Удовлетворительное                        | 36 510                   | 36 510  | 48,00%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 48,00%                     | 18 985                              |
| 5     | Вихревой компрессор типа ЭФ100                    | 1               | Удовлетворительное                        | 769 540                  | 769 540   | 48,00%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 48,00%                     | 400 161                             |
| 6     | Установка УФ-обеззараживания воды "Блеск" 500     | 2               | Удовлетворительное                        | 296 280                  | 296 280   | 48,00%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 48,00%                     | 154 066                             |
| 7     | Вертикальный насос Grundfos CRE 32-2 A-F-A-E-HQQE | 6               | Удовлетворительное                        | 1 972 380                | 1 972 380   | 48,00%              | 0,00%                         | 0,00%                                  | 48,00%                     | 1 025 638                           |
| -     | <b>Итого</b>                                      | <b>56</b>       | -   | <b>6 801 662</b>         | <b>6 801 662</b>                                  | -                   | -                             | -                                      | -                          | <b>3 536 865</b>                    |

Таблица 114

| № п/п                               | Наименование объекта  | Рыночная стоимость, руб., определенная затратным подходом   |
|-------------------------------------|---|---|
| <b>ОБЪЕКТЫ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:</b> |   |   |
| 1                                   | Машины и оборудование Рабочие место № 3, год 2008, инвентарный номер 5/5. | 68 738  |
| 2                                   | Общепоселковые сети Оборудование Блок илового резервуара (С-1).           | В здании блока илового резервуара имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 4 703 900 руб.)   |
| 3                                   | Общепоселковые сети Газификация и установка котельни.                     | 94 016  |
| 4                                   | Общепоселковые сети Оборудование Очистные сооружения (С-1).               | В здании очистных сооружений имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 41 798 300 руб.)<br>Стоимость прочего движимого имущества - 400 161  |
| 5                                   | Общепоселковая Оборудование Водозаборный узел (С-2)                       | В здании водозаборного узла имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 19 565 400 руб.)<br>Стоимость прочего движимого имущества - 3 042 688 |



### **13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ**

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

#### **Согласование результатов оценки, полученных с применением разных подходов**

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ
2. Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

Поскольку использованные подходы сопоставимы по всем представленным критериям, Оценщик считает целесообразным присвоить сравнительному, доходному и затратному подходам равные весовые коэффициенты (1/3).

Поскольку в рамках данной оценки, для определения рыночной стоимости части объектов оценки, использовался только один подход (затратный), а обоснованный отказ от использования сравнительного и доходного подходов приведен в п. 10.4 и п. 10.5 настоящего отчета, то, подходу, использованному для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества, был присвоен максимальный весовой коэффициент (1,00).

Согласование результатов оценки рыночной стоимости оцениваемого имущества представлено в Таблицах 115 (недвижимое имущество) и 116 (движимое имущество).

Таблица 115

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость в рамках затратного подхода, руб. | Вес ЗП | Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес СП | Стоимость в рамках доходного подхода, руб. | Вес ДП | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|---|--------|---|--------|--|--------|---------------------------------------|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:0543                   | не применялся                               | -      | 8 882 622                                       | 1,0    | не применялся                              | -      | 8 882 600                             |
| 2     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687  | не применялся                               | -      | 1 606 880                                       | 1,0    | не применялся                              | -      | 1 606 900                             |
| 3     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689  | не применялся                               | -      | 1 492 755                                       | 1,0    | не применялся                              | -      | 1 492 800                             |
| 4     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697  | не применялся                               | -      | 5 508 188                                       | 1,0    | не применялся                              | -      | 5 508 200                             |
| 5     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, вблизи д. Семенково уч. 28, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:927 | не применялся                               | -      | 1 362 420                                       | 1,0    | не применялся                              | -      | 1 362 400                             |
| 6     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221   | не применялся                               | -      | 194 040   | 1,0    | не применялся                              | -      | 194 000                               |
| 7     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская,   | не применялся                               | -      | 2 606 615                                       | 1,0    | не применялся                              | -      | 2 606 600                             |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость в рамках затратного подхода, руб. | Вес ЗП | Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес СП | Стоимость в рамках доходного подхода, руб. | Вес ДП | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|---|--------|---|--------|--|--------|---------------------------------------|
|       | р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224  |   |        |   |        |  |        |                                       |
| 8     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918            | не применялся                               | -      | 1 236 270                                       | 1,0    | не применялся                              | -      | 1 236 300                             |
| 9     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919 | не применялся                               | -      | 790 540   | 1,0    | не применялся                              | -      | 790 600                               |
| 10    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964            | не применялся                               | -      | 713 097   | 1,0    | не применялся                              | -      | 713 100                               |
| 11    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028                              | не применялся                               | -      | 14 801 920                                      | 1,0    | не применялся                              | -      | 14 801 900                            |
| 12    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства гаражей, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205                                   | не применялся                               | -      | 6 158 140                                       | 1,0    | не применялся                              | -      | 6 158 100                             |
| 13    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:301196                      | не применялся                               | -      | 10 032 064                                      | 1,0    | не применялся                              | -      | 10 032 100                            |
| 14    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадаст-   | не применялся                               | -      | 8 401 344                                       | 1,0    | не применялся                              | -      | 8 401 300                             |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость в рамках затратного подхода, руб. | Вес ЗП | Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес СП | Стоимость в рамках доходного подхода, руб. | Вес ДП | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|---|--------|---|--------|--|--------|---------------------------------------|
|       | ровый номер 50:20:0000000:303345   |   |        |   |        |  |        |                                       |
| 15    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:1786     | не применялся                               | -      | 3 444 455                                       | 1,0    | не применялся                              | -      | 3 444 500                             |
| 16    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303946 | не применялся                               | -      | 54 843 003                                      | 1,0    | не применялся                              | -      | 54 843 000                            |
| 17    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:306532 | не применялся                               | -      | 85 695 120                                      | 1,0    | не применялся                              | -      | 85 695 100                            |
| 18    | Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536   | 33 780 651                                  | 1/3    | 36 512 169                                      | 1/3    | 33 586 771                                 | 1/3    | 34 626 500                            |
| 19    | Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семенково мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335  | 1 270 373                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 1 270 400                             |
| 20    | Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семенково мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337  | 961 684                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 961 700                               |
| 21    | Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семенково мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336  | 961 684                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 961 700                               |
| 22    | Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 8 Каштановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573  | 3 933 350                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 3 933 300                             |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость в рамках затратного подхода, руб. | Вес ЗП | Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес СП | Стоимость в рамках доходного подхода, руб. | Вес ДП | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|---|--------|---|--------|--|--------|---------------------------------------|
| 23    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540                                   | 3 202 836                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 3 202 800                             |
| 24    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518                      | 552 447                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 552 400                               |
| 25    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760                    | 45 757                                      | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 45 800                                |
| 26    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер: 50:20:0000000:294828         | 529 460                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 529 500                               |
| 27    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199          | 512 343                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 512 300                               |
| 28    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759                    | 3 784 529                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 3 784 500                             |
| 29    | Сооружение: Внутрипоселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761                         | 6 554 089                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 6 554 100                             |
| 30    | Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151                        | 104 534                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 104 500                               |
| 31    | Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150                        | 5 999                                       | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 6 000                                 |
| 32    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529      | 278 633                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 278 600                               |
| 33    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526 | 552 063                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 552 100                               |
| 34    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157                                   | 69 227                                      | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 69 200                                |

| № п/п | Наименование объекта  | Стоимость в рамках затратного подхода, руб. | Вес ЗП | Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес СП | Стоимость в рамках доходного подхода, руб. | Вес ДП | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|---|---|--------|---|--------|--|--------|---------------------------------------|
| 35    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353                                      | 59 270                                      | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 59 300                                |
| 36    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176                                  | 77 969                                      | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 78 000                                |
| 37    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158                              | 460 820                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 460 800                               |
| 38    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405                                  | 411 932                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 411 900                               |
| 39    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543   | 251 345                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 251 300                               |
| 40    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164   | 50 989                                      | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 51 000                                |
| 41    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169                                 | 306 789                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 306 800                               |
| 42    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163                               | 514 876                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 514 900                               |
| 43    | Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524               | 562 199                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 562 200                               |
| 44    | Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097                         | 996 494                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 996 500                               |
| 45    | Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092 | 713 854                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 713 900                               |
| 46    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н,  | 398 201                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 398 200                               |

| № п/п | Наименование объекта  | Стоимость в рамках затратного подхода, руб. | Вес ЗП | Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес СП | Стоимость в рамках доходного подхода, руб. | Вес ДП | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|---|---|--------|---|--------|--|--------|---------------------------------------|
|       | д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094  |   |        |   |        |  |        |                                       |
| 47    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525 | 569 802                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 569 800                               |
| 48    | Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семенково,№5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093               | 22 765 153                                  | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 22 765 200                            |
| 49    | Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семенково №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954    | 6 863 926                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 6 863 900                             |
| 50    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786            | 12 257 499                                  | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 12 257 500                            |
| 51    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715                    | 1 867 275                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 1 867 300                             |
| 52    | Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117 | 16 862 216                                  | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 16 862 200                            |
| 53    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812               | 4 560 068                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 4 560 100                             |
| 54    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782                    | 2 097 937                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 2 097 900                             |
| 55    | Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д.   | 5 092 634                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 5 092 600                             |



| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость в рамках затратного подхода, руб. | Вес ЗП | Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес СП | Стоимость в рамках доходного подхода, руб. | Вес ДП | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|---|--------|---|--------|--|--------|---------------------------------------|
|       | Семенково мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700   |   |        |   |        |  |        |                                       |
| 56    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199                                   | 144 328                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 144 300                               |
| 57    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202.                                   | 366 609                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 366 600                               |
| 58    | Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404        | 41 798 316                                  | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 41 798 300                            |
| 59    | Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семенково, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220  | 19 565 373                                  | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 19 565 400                            |
| 60    | Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семенково, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788           | 6 713 029                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 6 713 000                             |
| 61    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1"), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511 | 4 374 733                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 4 374 700                             |
| 62    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340   | 119 948                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 119 900                               |
| 63    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351  | 101 365                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 101 400                               |
| 64    | Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семенково, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579   | 4 703 872                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 4 703 900                             |

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость в рамках затратного подхода, руб. | Вес ЗП | Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес СП | Стоимость в рамках доходного подхода, руб. | Вес ДП | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|---|--------|---|--------|--|--------|---------------------------------------|
| 65    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494  | 397 185                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 397 200                               |
| 66    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109   | 559 505                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 559 500                               |
| 67    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1",   | 9 858 810                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 9 858 800                             |
| 68    | Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533   | 7 994 332                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 7 994 300                             |
| 69    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731                           | 5 852 110                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 5 852 100                             |
| 70    | Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235  | 6 584 913                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 6 584 900                             |
| 71    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268 | 7 780 956                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 7 781 000                             |
| 72    | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419                                       | 16 807 183                                  | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 16 807 200                            |
| 73    | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725   | 9 536 303                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 9 536 300                             |
| 74    | Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Один-  | 138 542                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 138 600                               |

| № п/п | Наименование объекта  | Стоимость в рамках затратного подхода, руб. | Вес ЗП | Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес СП | Стоимость в рамках доходного подхода, руб. | Вес ДП | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|---|---|--------|---|--------|--|--------|---------------------------------------|
|       | цовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525  |   |        |   |        |  |        |                                       |
| 75    | Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338 | 261 373                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 261 400                               |
| 76    | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339                | 1 768 253                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 1 768 300                             |
| 77    | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108                                 | 1 627 910                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 1 627 900                             |
| 78    | Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398   | 1 507 027                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 1 507 000                             |
| 79    | Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104                         | 115 348                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 115 400                               |
| 80    | Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер   | 1 834 176                                   | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 1 834 200                             |
| 81    | Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, мкр. Радуга, квартал №1,сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096              | 996 494                                     | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | 996 500                               |
|       | <b>Итого земельные участки:</b>   |   |        |   |        |  |        | <b>207 769 500</b>                    |
|       | <b>Итого здания и нежилое помещение:</b>  |   |        |   |        |  |        | <b>109 328 200</b>                    |
|       | <b>Итого сооружения:</b>  |   |        |   |        |  |        | <b>177 866 600</b>                    |
|       | <b>Итого недвижимое имущество:</b>  |   |        |   |        |  |        | <b>494 964 300</b>                    |

Таблица 116

| № п/п | Наименование объекта   | Стоимость в рамках затратного подхода, руб.   | Вес ЗП | Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес СП | Стоимость в рамках доходного подхода, руб. | Вес ДП | Рыночная стоимость (округленно), руб.  |
|-------|--|---|--------|---|--------|--|--------|--|
| 1     | Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4; | не применялся   | -      | 22 620  | 1,0    | не применялся                              | -      | <b>22 600</b>  |
| 2     | Машины и оборудование Рабочие место № 3, год 2008, инвентарный номер 5/5.                | 68 738  | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | <b>68 700</b>  |
| 3     | Общепоселковые сети Оборудование Блок илового резервуара (С-1).                          | В здании блока илового резервуара имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 4 703 900 руб.)   | -      | -   | -      | -  | -      | В здании блока илового резервуара имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 4 703 900 руб.)  |
| 4     | Общепоселковые сети Газификация и установка котельни.                                    | 94 016  | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | <b>94 000</b>  |
| 5     | Общепоселковые сети Оборудование Очистные сооружения (С-1).                              | В здании очистных сооружений имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 41 798 300 руб.)<br><br>Стоимость прочего движимого имущества - 400 161  | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | В здании очистных сооружений имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 41 798 300 руб.)<br><br>Стоимость прочего движимого имущества - <b>400 200 руб.</b> |
| 6     | Общепоселковая Оборудование Водозаборный узел (С-2)                                      | В здании водозаборного узла имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 19 565 400 руб.)<br><br>Стоимость прочего движимого имущества - 3 042 688 | 1,0    | не применялся                                   | -      | не применялся                              | -      | В здании водозаборного узла имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 19 565 400 руб.)<br><br>Стоимость прочего движимого имущества - <b>3 042 700</b>     |
|       | <b>Итого движимое имущество:</b>   |   |        |   |        |  |        | <b>3 628 200<sup>52</sup></b>  |
| -     | <b>ИТОГО:</b>  |   | -      |   |        |  |        | <b>498 592 500</b>   |

<sup>52</sup> Сумма движимого имущества: 22 600 + 68 700 + 94 000 + 400 200 + 3 042 700 руб.

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ  
объектов оценки  
составляет (округленно):**

**498 592 500 руб.**

**(Четыреста девяносто восемь миллионов пятьсот девяносто две тысячи  
пятьсот рублей)**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ  
объектов недвижимого имущества  
составляет (округленно):  
494 964 300 руб.**

**(Четыреста девяносто четыре миллиона девятьсот шестьдесят четыре тысячи триста  
рублей)**

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ  
объектов движимого имущества  
составляет (округленно):  
3 628 200 руб.**

**(Три миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч двести рублей)**

Ведомость расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества

| № п/п                                 | Наименование объекта   | Рыночная стоимость<br>(округленно), руб. |
|---------------------------------------|--|--|
| <b>ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:</b> |  |  |
| 1                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0041133:0543                  | 8 882 600                                |
| 2                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687  | 1 606 900                                |
| 3                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689  | 1 492 800                                |
| 4                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697  | 5 508 200                                |
| 5                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, вблизи д. Семеново уч. 28, вблизи д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0041133:927 | 1 362 400                                |
| 6                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221   | 194 000                                  |
| 7                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224   | 2 606 600                                |
| 8                                     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства,   | 1 236 300                                |

| № п/п | Наименование объекта   | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|--|---------------------------------------|
|       | площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918   |                                       |
| 9     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919 | 790 600                               |
| 10    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964            | 713 100                               |
| 11    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028                              | 14 801 900                            |
| 12    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства гаражей, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205                                   | 6 158 100                             |
| 13    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:301196                      | 10 032 100                            |
| 14    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303345                      | 8 401 300                             |
| 15    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:1786                         | 3 444 500                             |
| 16    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303946                     | 54 843 000                            |
| 17    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:306532                     | 85 695 100                            |
| 18    | Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536   | 34 626 500                            |
| 19    | Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семенково мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:0000000:22335  | 1 270 400                             |
| 20    | Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семенково мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337  | 961 700                               |
| 21    | Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семенково мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336  | 961 700                               |
| 22    | Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 8 Каштановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573  | 3 933 300                             |
| 23    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/18, кадастровый номер 50:20:0041117:540   | 3 202 800                             |
| 24    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518  | 552 400                               |
| 25    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760  | 45 800                                |
| 26    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп. 1,2,3, инвентарный номер 2/21, кадастровый номер:  | 529 500                               |



| № п/п | Наименование объекта  | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|---|---------------------------------------|
|       | 50:20:0000000:294828  |                                       |
| 27    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.1,2,3, инвентарный номер 2/22, кадастровый номер: 50:20:0000000:304199                                   | 512 300                               |
| 28    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга", инвентарный номер 2/24, кадастровый номер 50:20:0041113:759   | 3 784 500                             |
| 29    | Сооружение: Внутрипоселковая дорога, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино, ООО "Радуга" инвентарный номер 2/25, кадастровый номер 50:20:0041113:761  | 6 554 100                             |
| 30    | Сооружение: Канализация КПП, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26, кадастровый номер 50:20:0041132:151   | 104 500                               |
| 31    | Сооружение: Водопровод КПП, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/27, кадастровый номер 50:20:0041132:150   | 6 000                                 |
| 32    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии КПП МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/28, кадастровый номер 50:20:0041119:529                               | 278 600                               |
| 33    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.54, корп.1,2,3, год 2007, инвентарный номер 2/31, кадастровый номер 50:20:0041119:526                          | 552 100                               |
| 34    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/32, кадастровый номер 50:20:0041132:157  | 69 200                                |
| 35    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 64, год 2007, инвентарный номер 2/33, кадастровый номер 50:20:0000000:290353  | 59 300                                |
| 36    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/34, кадастровый номер 50:20:0041132:176  | 78 000                                |
| 37    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д.64, год 2007, инвентарный номер 2/35, кадастровый номер 50:20:0041132:158                                      | 460 800                               |
| 38    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/36, кадастровый номер 50:20:0040113:405  | 411 900                               |
| 39    | Сооружение: Водопровод, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/37, кадастровый номер 50:20:0041132:543   | 251 300                               |
| 40    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/38, кадастровый номер 50:20:0041132:164   | 51 000                                |
| 41    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии МО, Одинцовский р-н, д. Лапино д. 50, год 2007, инвентарный номер 2/39, кадастровый номер 50:20:0041132:169   | 306 800                               |
| 42    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино д.50, год 2007, инвентарный номер 2/40, кадастровый номер 50:20:0041132:163                                       | 514 900                               |
| 43    | Сооружение: Водопровод внутриплощадочный, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино квартал 1, Сооружение №1, год 2010, инвентарный номер 2/63, кадастровый номер 50:20:0041132:524                       | 562 200                               |
| 44    | Сооружение: Кабель телевизионный, д. Лапино, мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №3, год 2010, инвентарный номер 2/64, кадастровый номер 50:20:0041133:1097                                 | 996 500                               |
| 45    | Сооружение: Кабель электроснабжения, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 2, год 2010, инвентарный номер 2/65, кадастровый номер 50:20:0041133:1092         | 713 900                               |
| 46    | Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение №4, год 2010, инвентарный номер 2/66, кадастровый номер 50:20:0041133:1094             | 398 200                               |
| 47    | Сооружение: Канализация хозяйственно-бытовая, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино мкр-н "Радуга", квартал 1, Сооружение № 5, год 2010, инвентарный номер 2/67, кадастровый номер 50:20:0041119:525 | 569 800                               |
| 48    | Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семеново, №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, инвентарный номер 2/68, кадастровый номер 50:20:0000000:288093               | 22 765 200                            |



| № п/п | Наименование объекта  | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|-------|---|---------------------------------------|
| 49    | Сооружение: Газопровод среднего давления, д. Семеново №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2008, инвентарный номер 2/69, кадастровый номер 50:20:0000000:291954                                       | 6 863 900                             |
| 50    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 8,9, сооружение 2, год 2011, инвентарный номер 2/71, кадастровый номер, 50:20:0041110:786   | 12 257 500                            |
| 51    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 8, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/72, кадастровый номер 50:20:0041110:715   | 1 867 300                             |
| 52    | Сооружение: Газопровод высокого, среднего, низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 1, год 2011, инвентарный номер 2/78, кадастровый номер 50:20:0000000:68117                                    | 16 862 200                            |
| 53    | Сооружение: Высоковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново микрорайон 9, сооружение 5, год 2011, инвентарный номер 2/81, кадастровый номер 50:20:0041110:812  | 4 560 100                             |
| 54    | Сооружение: Низковольтные кабельные линии, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново, мкр-н 9, сооружение 4, год 2011, инвентарный номер 2/82, кадастровый номер 50:20:0041110:782   | 2 097 900                             |
| 55    | Сооружение: Наружное освещение, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83, кадастровый номер 50:20:0000000:13700   | 5 092 600                             |
| 56    | Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 1, год 2013, инвентарный номер 2/84, кадастровый номер 50:20:0041133:1199                                   | 144 300                               |
| 57    | Сооружение: Газопровод низкого давления, МО, Одинцовский р-н, д. Семеново мкр-н 9, ул. Новогодняя, д.2, сооружение 2, год 2013, инвентарный номер 2/85, кадастровый номер 50:20:0041133:1202.                                   | 366 600                               |
| 58    | Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404        | 41 798 300                            |
| 59    | Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семеново, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220  | 19 565 400                            |
| 60    | Сооружение: Кабельная линия наружного освещения дороги 0,4 кВ, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Назарьевское, д. Семеново, микрорайон 8,9, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0041110:788           | 6 713 000                             |
| 61    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1"), Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, микрорайон 9, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0000000:293511 | 4 374 700                             |
| 62    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:340  | 119 900                               |
| 63    | Сооружение: Водохозяйственное, водоснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0040113:351   | 101 400                               |
| 64    | Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семеново, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579   | 4 703 900                             |
| 65    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0000000:286494   | 397 200                               |
| 66    | Сооружение: Ливневая канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д Лапино, д 11, корп сооруж. 2, кадастровый номер 50:20:0041132:109  | 559 500                               |
| 67    | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети водопровода малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга-1",  | 9 858 800                             |
| 68    | Сооружение: общепоселковые сети водопровода жилой застройки ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семеново, мкр-н 9, сооружение 7, кадастровый номер 50:20:0020205:533                                       | 7 994 300                             |
| 69    | Сооружение: общепоселковая кабельная канализация низковольтных сетей коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцов-   | 5 852 100                             |

| № п/п   | Наименование объекта   | Рыночная стоимость (округленно), руб. |
|---|--|---------------------------------------|
|   | ский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041110:731   |                                       |
| 70  | Сооружение: общепоселковые сети канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н №8, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:235  | 6 584 900                             |
| 71  | Сооружение: Водоснабжения и водоотведения, общепоселковые сети канализации малоэтажной смешанной жилой застройки ООО "Радуга", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 2, кадастровый номер 50:20:0020205:268 | 7 781 000                             |
| 72  | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации коттеджного поселка ООО "Радуга-1", Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 8, сооружение 5, кадастровый номер 50:20:0020205:419                                       | 16 807 200                            |
| 73  | Сооружение: общепоселковые сети ливневой канализации), Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, микрорайон 9, сооружение 8, площадь 2619 кв.м., кадастровый номер 50:20:0041110:725   | 9 536 300                             |
| 74  | Сооружение: Коммунально-бытового обслуживания, Хозяйственно-бытовая канализация), Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0041132:525   | 138 600                               |
| 75  | Сооружение: Хозяйственно-бытовая канализация, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.11 сооружение 4, кадастровый номер 50:20:0040113:338  | 261 400                               |
| 76  | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, мкр-н "Радуга", д.10, сооружение 1, кадастровый номер 50:20:0040113:339   | 1 768 300                             |
| 77  | Сооружение: Электроснабжение, Московская область, р-н Одинцовский, д.Лапино, д.11, корп сооруж.1, кадастровый номер 50:20:0041132:108  | 1 627 900                             |
| 78  | Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398  | 1 507 000                             |
| 79  | Сооружение: Слаботочная канализация, Московская область, р-н Одинцовский, д.Лапино, д.10, корп сооруж.5, кадастровый номер 50:20:0041133:1104  | 115 400                               |
| 80  | Сооружение: Теплосеть, Московская область, Одинцовский район, д.Лапино, ООО "Радуга", д.64, кадастровый номер  | 1 834 200                             |
| 81  | Сооружение: Кабель телефонный, Московская область, р-н Одинцовский, д.Лапино, мкр. Радуга, квартал №1, сооружение 3, кадастровый номер 50:20:0041133:1096  | 996 500                               |
| <b>Итого земельные участки (№№1-17):</b>                      |  | <b>207 769 500</b>                    |
| <b>Итого здания и нежилое помещение (№№18-22,58,59,64,78)</b> |  | <b>109 328 200</b>                    |
| <b>Итого сооружения (№№23-57,60-63,65-77,79-81)</b>           |  | <b>177 866 600</b>                    |
| <b>Итого недвижимое имущество:</b>                            |  | <b>494 964 300</b>                    |

| № п/п                               | Наименование объекта  | Рыночная стоимость (округленно), руб.   |
|-------------------------------------|---|---|
| <b>ОБЪЕКТЫ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:</b> |   |   |
| 1                                   | Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4 | 22 600  |
| 2                                   | Машины и оборудование Рабочие место № 3, год 2008, инвентарный номер 5/5 <sup>53</sup>  | 68 700  |
| 3                                   | Общепоселковые сети Оборудование Блок илового резервуара (С-1) <sup>54</sup>            | В здании блока илового резервуара имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 4 703 900 руб.) |
| 4                                   | Общепоселковые сети Газификация и установка котельни <sup>55</sup>                      | 94 000  |
| 5                                   | Общепоселковые сети Оборудование Очистные сооружения                                    | В здании очистных сооружений име-   |

<sup>53</sup> Полный перечень и описание движимого имущества представлены движимого имущества в разделе 7.1 Отчета об оценке (Таблица 25)

<sup>54</sup> Полный перечень и описание движимого имущества представлены движимого имущества в разделе 7.1 Отчета об оценке.

<sup>55</sup> Полный перечень и описание движимого имущества представлены движимого имущества в разделе 7.1 Отчета об оценке (Таблица 26)

| № п/п                            | Наименование объекта  | Рыночная стоимость (округленно), руб.  |
|----------------------------------|---|--|
|                                  | (С-1) <sup>56</sup>   | есть неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 41 798 300 руб.)<br><br>Стоимость прочего движимого имущества - <b>400 200 руб.</b>                             |
| 6                                | Общепоселковая Оборудование Водозаборный узел (С-2) <sup>57</sup> | В здании водозаборного узла имеется неотъемлемое оборудование (стоимость здания с учетом стоимости неотъемлемого оборудования – 19 565 400 руб.)<br><br>Стоимость прочего движимого имущества - <b>3 042 700</b> |
| <b>Итого движимое имущество:</b> |   | <b>3 628 200<sup>58</sup></b>  |
| <b>ИТОГО:</b>                    |   | <b>498 592 500</b>   |

Оценщик I категории



Д.П.Романова

Оценщик I категории



Ю.М.Крысин

<sup>56</sup> Полный перечень и описание движимого имущества представлены движимого имущества в разделе 7.1 Отчета об оценке (Таблица 27)

<sup>57</sup> Полный перечень и описание движимого имущества представлены движимого имущества в разделе 7.1 Отчета об оценке (Таблица 28)

<sup>58</sup> Сумма движимого имущества: 22 600 + 68 700 + 94 000 + 400 200 + 3 042 700 руб.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – Фотографии объекта оценки**

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 1 323 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, уч.37, вблизи д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:0543*



Фото №1



Фото №2

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 352 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:687*



Фото №3

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 327 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:689*



Фото №4

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 716 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:697*



*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 162 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Назарьевское, вблизи д. Семеново уч. 28, вблизи д. Семеново, кадастровый номер 50:20:0041133:927*



Фото №5

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 40 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13, кадастровый номер 50:20:0041115:221*



Фото №6

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 571 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ДСК «Алеко», уч.1,4,5,13 кадастровый номер 50:20:0041115:224*



Фото №7

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:918*



Фото №8

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, площадь: 94 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:919*



Фото №9

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 147 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи д. Семенково, уч.14, кадастровый номер 50:20:0041133:964*



Фото №10

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 4720 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д.Лапино, ООО «Кобус+», кадастровый номер 50:20:0041133:1028*



*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства гаражей, площадь: 1630 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, уч.47, кадастровый номер 50:20:0041133:1205*



Фото №11

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 3199 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:301196*



Фото №12

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 2679 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303345*



Фото №13

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 833 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0041133:1786*



Фото №14

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 17561 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:303946*



Фото №15



Фото №16

*Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь: 27440 кв.м., адрес объекта: обл. Московская, р-н Одинцовский, д. Семенково, кадастровый номер 50:20:0000000:306532*



Фото №17

*Здание: административное здание КПП, Московская область, мкр-н "Радуга", дер.Лапино, д.54, корп. 5, площадь 752,1 кв.м., инвентарный номер 2/30, кадастровый номер 50:20:0041119:536*



Фото №18



Фото №19



Фото №20



Фото №21



Фото №22



Фото №23



Фото №24



Фото №25





Фото №26



Фото №27



Фото №28



Фото №29

*Здание: БКТП 313193 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), Московская область, л.Семенково мкр-н 9, ул.Сиреневая, стр.4, год 2007, инвентарный номер 2/70, кадастровый номер 50:20:000000:22335*



Фото №30



Фото №31

**Здание: БКТП 313199 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м), МО, Одинцовский р-н д.Семенково мкр-н 9, ул.Центральная, стр.2, год 2007, инвентарный номер 2/73, кадастровый номер 50:20:0000000:22337**



Фото №32



Фото №33

**Здание: БКТП 313191 Высоковольтные кабельные линии (23,1 кв.м.), МО, Одинцовский р-н д. Семенково мкр-н 9 Центральная, стр.1, инвентарный номер 2/74, кадастровый номер 50:20:0000000:22336**



Фото №34

**Здание: Трансформаторная подстанция (30,9 кв.м.), МО, Одинцовский р-н, д. Семенково мкр-н 8 Кашитановая стр.25, инвентарный номер 2/86, кадастровый номер 50:20:0000000:293573**



Фото №35



Фото №36

**Сооружение: Ливневая канализация, МО, Одинцовский р-н, д. Лапино, д.54, корп.1,2,3, инвентарный номер 2/19, кадастровый номер 50:20:0041117:518**



Фото №37

**Сооружение: Газопровод высокого давления, МО, Одинцовский р-н, д.Лапино ООО "Радуга", инвентарный номер 2/20, кадастровый номер 50:20:0041113:760**



Фото №38



Фото №39



Фото №40

**Сооружение: Газопровод низкого давления, д.Лапино, ООО "Радуга", год 2006, инвентарный номер 2/24**

**Сооружение: Внутрипоселковая дорога, д.Лапино, ООО "Радуга", год 2006, инвентарный номер 2/25**



Фото №41



Фото №42



Фото №43

**Сооружение: Канализация КПП, д. Лапино д.54 корп.5, год 2007, инвентарный номер 2/26**

**Сооружение: Газопровод высокого давления, д.Семеново, №5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,26/1-26/10,27,28, год 2011, инвентарный номер 2/68**





Фото №44

Фото №45

Фото №46

Фото №47

*Сооружение: Наружное освещение, д. Семенково мкр-н 9, сооружение 9, год 2011, инвентарный номер 2/83*



Фото №48



Фото №49



Фото №50

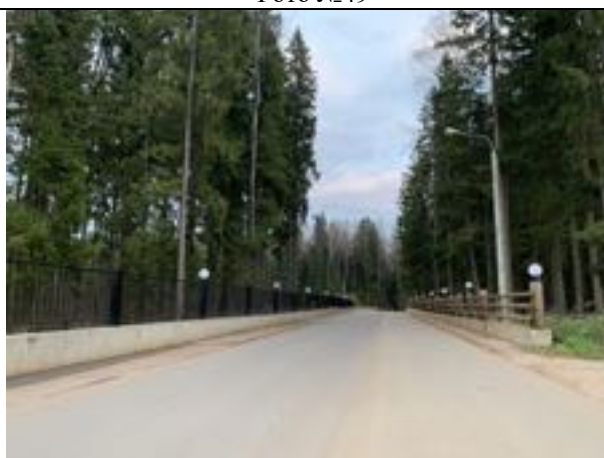


Фото №51



**Здание: очистные сооружения в составе: производственно-технологический корпус, Московская область, Одинцовский район, д.Семенково, мкр-н 8, ул.Лесная, строен.2, площадь 428,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0020205:404**



Фото №52



Фото №53



Фото №54



Фото №55



Фото №56



Фото №57



Фото №58



Фото №59

*Здание: Водозаборный узел с насосной станцией 1-го и 2-го подъема и резервуарами чистой воды, д. Семенково, Одинцовский р-н, Московская обл., ул.Новогодняя, мкр.9, площадь 165,6 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:38220*



Фото №60



Фото №61



Фото №62



Фото №63





Фото №64



Фото №65



Фото №66

*Здание: Блок илового резервуара и КНС, Московская обл., р-н Одинцовский, д Семенково, мкр 8, ул Лесная, площадь 6,8 кв.м., кадастровый номер 50:20:0000000:36579*



Фото №67



Фото №68



Фото №69



Фото №70



Фото №71



Фото №72

*Нежилое помещение (комната охраны «Алеко»), гаражный бокс, площадь 87,5, кадастровый номер 50:20:0041113:1398*



Фото №73



Фото №74



Фото №75

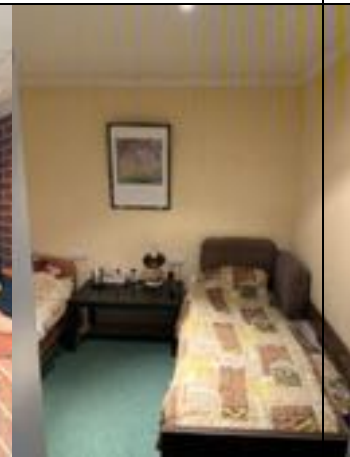


Фото №76



Фото №77



**Движимое имущество:**

**1) Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4**



**2) Машины и оборудование Рабочие место № 3, год 2008, инвентарный номер 5/5**





Общепоселковые сети Оборудование Очистные сооружения (С-1)



Фото №86



Фото №87



Общепоселковая Оборудование Водозаборный узел (С-2)



Фото №88



Фото №89



Фото №90



Фото №91



Фото №92



Фото №93



Фото №94



Фото №95



Фото №96



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – Справочная информация. Объекты-аналоги.**

**Объекты-аналоги, использованные для определения рыночной стоимости земельных участков, в рамках сравнительного подхода:**

Земельные участки площадью до 5000 кв.м

**Аналог 1**

The screenshot shows a real estate listing for a 11-sotka plot in Odintsovo. The main title is "Участок, 11 сот." (Plot, 11 sots). The location is "Московская область, Одинцовский городской округ, Новодевичье дачное П/О" (Moscow region, Odintsovsky municipal district, Novodevichye dacha settlement). The price is listed as 8 499 999 Р. Contact numbers are +7 495 649-86-38 and +7 495 363-03-58. The listing includes a main photo of a house and a row of smaller photos. The text below the photos describes the plot as "Индивидуальное жилищное строительство" (Individual residential construction) and provides details about the plot's location, infrastructure, and price.

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/217205069/>

**Аналог 2**

The screenshot shows a real estate listing for a 15.3-sotka plot in Odintsovo. The main title is "Участок, 15,3 сот." (Plot, 15.3 sots). The location is "Московская область, Одинцовский городской округ, Запад коттеджный поселок, П/О" (Moscow region, Odintsovsky municipal district, West cottage settlement, settlement). The price is listed as 11 814 100 Р. Contact numbers are +7 925 413-90-20 and +7 985 580-84-00. The listing includes a main photo of a house and a row of smaller photos. The text below the photos describes the plot as "Индивидуальное жилищное строительство" (Individual residential construction) and provides details about the plot's location, infrastructure, and price.

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/219334886/>

### Аналог 3

Участок 42.3 сот. (ИЖС) - купить - ж | Участок 152 сот. (ИЖС) - купить - ж | +

avito.ru/moskovskaya\_oblast\_krasnogorsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_42.3\_sot\_izhs\_1115081533


Все объявления в Самаре / Поднять объявление / Земельные участки / Купить / Подземный (ИЖС)

В избранном Следствие →

## Участок 42.3 сот. (ИЖС)

- 33 840 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 23 сентября в 11:05



8 903 285-98-55

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Николай  
Частное лицо  
На Авито с октября 2012  
Завершено 25 объявлений

5 объявлений пользователем

№ 1115081533, ☎ 2013 (+8)

Площадь: 42.3 сот.; Расстояние до города: 15 км

Московская область, Одинцовский го., д. Солослово  
Рублево-Успенское шоссе, 15 км [Показать карту →](#)

Рублево-Успенское ш., д. Солослово: На продажу предлагаю участок 42 сотки на реке Медвенка, собственник более 5 лет)  
Уникальное предложение: сразу за рекой лесной массив, прекрасный чистейший воздух и идеальная тишина. Никто вас не потревожит в этом месте, участок находится в отдалении от дороги в тупике населенного пункта. Можно создать райское местечко на любой вкус!  
Развитая инфраструктура. Удобная транспортная доступность. Близость новой платной дороги позволит вам добраться из Москвы буквально за 15 минут. Тишина, покой, река. Здесь создано все для комфортной и спокойной жизни за городом. Также есть возможность расширения до 76 соток.

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_krasnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_42.3\\_sot\\_izhs\\_1115081533](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42.3_sot_izhs_1115081533)

## Аналог 4


Участок 15.2 сот. (ИЖС) - купить

avito.ru/gorki-10/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15.2\_sot\_izhs\_1293757503

Все объявления в Саваре / Подольском / Земельные участки / Купить / Подольский (ИЖС)

Участок 15.2 сот. (ИЖС) + 12 500 000 Р

Добавить в избранное · Добавить закладку · Создан в 13:18




8 903 661-47-38

Написать сообщение

Андрей  
Частное лицо  
На Avito с октября 2013

3 объявления пользователя

№ 1293757503 · 1472 (+6)



Площадь: 15.2 сот.; Растения до посадки: 25 кв

Московская область, Одинцовский г.о., д. Таганово  
Рублево-Успенское шоссе, 25 км [Показать карту](#)

Продается земельный участок в деревне Таганово - 15.2 соток, прямоугольной формы. Первая линия от 2-го Успенского шоссе - тихое, спокойное место и в тоже время круглогодичный подснег. Свет 15 кВт, так по границе участка. Участок оплывав, соседи отстроились, обременений нет, есть градплан и согласования на строительство дома, есть проект дома со сметой, на участке есть бытовка для рабочих.

Растения до леса - 200 м., до пруда - 500 м. Чистейший воздух, красивейшая природа западного направления Подмосковья, отличные соседи и благодарная соседка не оставят Вас равнодушным! Статус земли: земли населенных пунктов.

Деревня Таганово расположена между Рублево-Успенским и Можайским шоссе, 25 км. от МКАД, неподалеку КП Николая, река Славяк (ресторан, рыбалка и водные виды спорта). До ближайшей ИД станции Жаворонки 5 км ходит автобус. До Успенского и плеча на Москва река - 5 км.

[Показать карту](#)

[https://www.avito.ru/gorki-10/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15.2\\_sot\\_izhs\\_1293757503](https://www.avito.ru/gorki-10/zemelnye_uchastki/uchastok_15.2_sot_izhs_1293757503)

## Земельные участки площадью свыше 5000 кв.м

### Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing for a 184-sotka plot in Rublevo-Uskovo, Moscow region. The listing is titled "Участок, 184 сот." and includes a price of 127,353,234 R. The plot is described as a residential plot with a maximum area of 120,000 sq.m. The listing includes a photo of a small wooden house in a wooded area and a detailed description of the plot's location and features. The listing is from the company "Knight Frank - загородная недвижимость".

**Участок, 184 сот.**  
Московская область, Одинцовский муниципальный округ, Больше Савинское деревня, 10 кв.м  
- Rublevo-Uskovo circle, 12 km от МКАД

127 353 234 Р + 495 127 00 00  
+7 495 151-22-89  
+7 926 013-98-73

184 сот. Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь: 184 сот.

Лит. УУ0006. Земельный участок 184 сот. застроенный постройкой Больше Савинское, Rublevo-Uskovo circle, 12 km от МКАД.

Предлагается земельный участок 213 сот. в собственности и 154 сот. в аренде на 49 лет. Участок 154 сот. в долевой собственности, с проектом освоения территории, газовой, водопроводом.

Получено разрешение на установку индивидуального забора со стороны Красногорского шоссе. Заключен договор на подключение 70 кВт электричества (3 фазы) и участка благоустроен. Так же проект на границе участка, согласована предварительная возможность подключения от соседнего коттеджного поселка (цена 2 млн руб) для дома в 2000 кв.м. При необходимости возможно индивидуальное и централизованное водоснабжение и канализация. Арендный участок на участке организована парковка и озеленение. Вблизи расположен детский садик, магазин, клуб. Индивидуальное и благоустроенное подключение инженерных коммуникаций в индивидуальном исполнении. ООО открыты только под данные участки. Собственники и арендаторы - они на собственном участке в собственности. Есть возможность выкупить участок в собственности еще на 9 соток.

Индивидуальный поселок "Больше Савинское" находится на месте старого деревенского поселения, ранее упомянутого в историческом документе начала XV века. Рядом с поселком протекает река Маданка и растет реликтовый сосновый бор. Жильцам будет доступна вся инфраструктура Rublevo-Uskovo circle, рядом расположен ресторан La Solera, супермаркет и развлекательные центры, а также все больше объекты города Одинцово.

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/208052229/>

### Аналог 2

The screenshot shows a real estate listing for a 100-sotka plot in Rublevo-Uskovo, Moscow region. The listing is titled "Участок, 100 сот." and includes a price of 60,000,000 R. The plot is described as a residential plot with a maximum area of 120,000 sq.m. The listing includes a photo of a large green field and a detailed description of the plot's location and features. The listing is from the company "Point Estate Загород.".

**Участок, 100 сот.**  
Московская область, Одинцовский муниципальный округ, Лайково село, 10 кв.м  
- Rublevo-Uskovo circle, 12 km от МКАД

60 000 000 Р + 495 374 64 04  
+7 495 374-64-04

100 сот. Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь: 100 сот.

Лит. 46340. Предлагается на продажу земельный участок размером 1 га, граничащий с лесным массивом, расположенный в Лайково на Rublevo-Uskovo направлении, МКАД. Электрчество на участке. Престижный район, идеальная транспортная доступность - отличный шанс выгодно инвестировать средства!

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196567353/>



### Аналог 3

Участок, 110 сот.  
Московская область, Одинцовский городской округ, Территория 2 с/населенный пункт «Рублево-Митинское шоссе», 14 км от МКАД

88 000 000 Р  
+7 495 374-64-04

Point Estate Загород  
Агентство недвижимости  
Есть 952 объекта

110 сот.  
Площадь

Лот 32324. Большой зеленый участок правильной формы расположен в объекте районе Рублево - Территория 2 в коттеджной застройке. Это отличная предложение для тех, кто планирует построить просторный дом для большой семьи. Наличие необходимой инфраструктуры поблизости и прекрасная транспортная доступность добавляет ценности данной позиции. Газ и электричество проходит по границе участка.

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/196567364/>

### Аналог 4

Участок 1.2 га (ИЖС)  
Московская область, Одинцовский район, д. Малые Внучки, 25 км от МКАД

80 000 000 Р  
8 495 104-68-01

Миндлер  
Агентство  
на карте с картой 2216  
Земельный 107 объектов  
27 объектов недвижимости

Площадь: 120 3 сот, Участокное до города 25 км

Московская область, Одинцовский район, д. Малые Внучки, 25 км

Разработан Градостроительный план земельного участка, получены Технические условия на присоединение к сетям инженерного обеспечения: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализование, телефонизация, разработан проект строительства 3-х этажного 5-ком. индивидуального жилого дома с мансардой общей площадью 10 400,8 кв. м (земельный участок 107 сот)

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.2\\_ga\\_izhs\\_1078697538](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_izhs_1078697538)

**Объекты-аналоги, использованные для определения рыночной стоимости здания, в рамках сравнительного подхода:**

**Аналог 1**

**Здание (A), 1 634 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОП, Москва, Варшавская ул, 2 10-этаж.  
→ Москва шоссе, 22 км от МКАД → Северный округ, Спасская улица, 17 км от МКАД

**110 000 000 Р +**  
87 200 Р за м<sup>2</sup>

**1 634 м<sup>2</sup>** **5 этажей** **A** **2005**  
Площадь Этажность Класс Год постройки

Рядом от обьектов. Стационарные здание общей площадью 1634.2 кв.м. 5 уровней. Промышленные свободной планировки(СП), отдельные подпольные под лестницы или входы в корпус ВНИИССОП, Одинцовский городской округ, Московская область по ул. Варшавская, д.2. Общая площадь каждого этажа по 328 кв.м. Общая площадь всего здания 1634.2 кв.м. Есть цокольный и подвальный этажи, свободная планировка (3 зоны назначения - блок). Вся коммуникация проведена, централизованная. Первый этаж можно использовать под сетевой магазин, банк, кафе, салон красоты, офис. Второй и третий этаж под лестницы или входы. Объект в собственности, в данный момент сдается в аренду. Стоимость 110.000.000(сто тысяч сто тысяч рублей) в здании работает своя ЧОП. Также рассматриваем варианты покупки части или общей аренды данного объекта.

**Владимир Шевчук**  
Не агентство  
Общая работа с 2010 года  
Буд 24 объекта

**+7 926 598-55-97**  
**+7 977 487-92-27**

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или чтобы отписаться от уведомлений о новых объектах.

[Позвонить по телефону](#)

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204936547/>

**Аналог 2**

**Здание (С), 700 м<sup>2</sup>**  
Москва ЗАО р-н Восточный, 5 в Рейсовая 6 10-этаж.  
→ Киевская улица, 22 км от МКАД → Варшавская улица, 22 км от МКАД

**50 000 000 Р +**  
71 429 Р за м<sup>2</sup>

**700 м<sup>2</sup>** **2 ЭТАЖА** **C**  
Площадь Этажность Класс

Земельный участок № 50:03/003-00/007-00/001, объект регулируется в зависимости от условий сделки, 500 метров до здания аэропорта. В центре Восточного района с благоустроенным центральным парком на первой линии продается отдельный стоящий кирпичное здание свободной планировки. Выбавши Дале Была, использовалась как арендный бизнес (подземный паркинг), ранее использовалась как лестница для летнего участка. Малотрафик 2Р и. Два этажа с изолированными помещениями, одна большая, но не рентабельная, №2.3м. Цоколь с хорошим офисным потенциалом, окна в парковке, №2.3м. Есть готовый отдельный Проект реконструкции здания с надстройкой 2-го этажа. Сан узлы на всех трех этажах. Два отдельных входа. Своего парковка возможна. Заполненные виды транспорта(троллейбус, автобусы и маршрутизаторы, маршрутка и парковая сигнализация. Здание 700кв.м в собственности ООО. Земельный участок 023кв.м можно оподать в аренду, есть возможность выкупа, административная стоимость выкупа земли обсуждается.

**Наталья Шевчук**  
Суп. 4 объекта

**+7 915 310-81-18**

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или чтобы отписаться от уведомлений о новых объектах.

[Позвонить по телефону](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/199777288/>



Аналог 3

**Здание, 1 261 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Красногорский городской округ, Успенское сельское поселение, Исады, Исады, 74-кв.1  
 15 км от МКАД, 15 км от Рублево-Успенского шоссе, 15 км от МКАД

**95 000 000 Р**  
 75,004 кв.м

**Realty-Bond**  
 Агентство недвижимости  
 Учрежден с 2005 года  
 Код 30 объектов

**ГОРОД**

**+7 915 192-04-07**  
**+7 495 637-66-01**

**1 261 м<sup>2</sup>** **2 этажа** **2019**  
 Площадь Этажность Год постройки

Агентство недвижимости "Реалти-Бонд" предлагает к продаже Здание площадью 1261 кв.м. под автомобильный технический центр с объектами общественного питания (кафе, ресторан) расположенное на земельном участке площадью 30 соток. Есть возможность увеличения площади участка. Адрес: Московская область, Красногорский район, с/п. Успенское, 15 км от Истринского ш. Реутовское ш. МКАД до места максимальной объезда по Истринскому и Успенскому шоссе - 15 км по Волоколамскому и Успенскому шоссе - 15 км по Рублево-Успенскому шоссе - 15 км. Участок примыкает к правой части Истринского ш. со стороны съезда на Истринское шоссе. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения автомобильного технического центра с объектами общественного питания. На участке коммерческий электромобильно-зарядочный мощностью - 290 кВт, есть окна, канализация, собственные очистные сооружения. Газ среднего давления на участке. Здание двухэтажное, есть возможность надстройки. Площадь первого этажа - 630 кв.м, второго этажа - 595,5 кв.м. На 1 этаже по проекту - размещение станции технического обслуживания и мойка на 2 этаже - помещения под кафе с собственной кухней. Есть офисные помещения. Капитал здания - 100% - полный. Полностью выполнены фактурные работы, ведутся внутренние отделочные работы. Проводятся благоустройство территории (размещение, асфальтирование, мощение тротуаров, озеленение территории). В настоящее время в Земельный фонд "природный округ Красногорск" выданы документы на оформление земельный участок 10 21 в аренду, использование под технический центр, а также под объекты предпринимательского сервиса (банкоматы, рынки, спорт, медицина, обслуживание населения). Вопросы по телефону.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/209237837/>

Аналог 4

**Здание, 340 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Одинцовский городской округ, Парки-2 поселок, Не кат.  
 15 км от МКАД, 15 км от Рублево-Успенского шоссе, 15 км от МКАД

**25 000 000 Р**  
 10 000 кв.м  
 Создать 14 коммерческих объявлений  
 Владельцы НДС

**Ольга Дмитриева**  
 Егор 2 объекта  
**+7 903 686-27-14**

**340 м<sup>2</sup>** **3 этажа**  
 Площадь Этажность

Отдельно стоящее здание в п.с. Парки -2. 2-этажная подвальное помещение с дизайнерской отделкой под магазин, офис, кафе, бутик-магазин. Очень хорошо подойдет рыночный магазин. Район расположен в одной из лучших подмосковных локаций.

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162795122/>

Объекты-аналоги, использованные для определения рыночной арендной ставки здания, в рамках доходного подхода:

Аналог 1

**Офис (А), 400 м<sup>2</sup>**  
в Бизнес-центре «ОПТИМУС»  
Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка д/релев. 49А, по плану  
Рублевская - 13 мин. на транспорте  
Рублево-Успенское шоссе, 3 км от МКАД

**733 334 Р/мес.**  
22 000 Р за м<sup>2</sup> в год

**OFFICE GROUP**  
Агентство недвижимости  
Буд. 3 офиса  
**+7 925 300-60-00**

400 м<sup>2</sup> 4 из 4 Свободно А

В аренду предлагается офисный блок, расположенный в БЦ "Оптимус", дизайнерская отделка, с/у, собственная кухня, оборудованная территория, собственная парковка, современные инженерные системы, удобная транспортная развязка, развитая инфраструктура, престижный район. Все коммерческие условия по запросу.

<https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/211193419/>

Аналог 2

**Офис, от 32 до 206 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Одинцово, Железнодорожная ул. 25 по плану  
Монастырский шоссе, 13 км от МКАД - Мясное шоссе, 13 км от МКАД

**от 22 400 до 144 200 Р/мес.**  
0 400 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменениями цен  
Выплата НДС, комиссия 10%

**Парк-Надеждинское**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Буд. 100 объектов  
**+7 495 055-15-76**

от 32 до 206 м<sup>2</sup> 2 из 4 Свободно

Сдается в аренду офисные помещения. Планировка кабинетно-коридорная, имеются два санузла, аренда 3-х этажа здания. Есть телефония и интернет. Возможна аренда по компаниям. Арендная ставка 750 руб/д/мес. Коммунальные расходы оплачиваются арендатором отдельно.

<https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/216203899/>

Аналог 3

Офис, 190 м<sup>2</sup>  
Московская область, Одинцово мкр. Кутузовский ул. Частиковой 2 по плану  
и: Монахово шоссе, 5 км от МКАД

209 000 Р/мес. +  
22 200 Р за м<sup>2</sup> в год

ИП  
Кутузовский Меридиан  
Агентство недвижимости на  
Бух 13 объектов

+7 925 868-00-90

190 м<sup>2</sup> Площадь  
4 из 4 Этаж  
Свободно Помещение

Собственник предлагает офис с рекреационной отделкой, расположенный на 4-ом этаже Торгово-офисного центра Кутузовский Меридиан.

Узнайте больше

<https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/210646691/>

Аналог 4

Офис, от 15 до 417 м<sup>2</sup>  
Московская область, Одинцово мкр. 6-А Вокзальная ул., 12 по плану  
и: Монахово шоссе, 5 км от МКАД

от 14 400  
до 400 320 Р/мес. +  
22 200 Р за м<sup>2</sup> в год

Склады, бытовые помещения  
Включены НДС, без комиссии

ИП  
Контакт Недвижимость  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 году  
Бух 133 объекта

+7 905 731-37-33

от 15 до 417 м<sup>2</sup> Площадь  
2 из 2 Этаж  
Свободно Помещение

Бизнес-центр "Вокзальный Замоскворецкий". Офис 417 м<sup>2</sup> на 2-3 этажах здания Замоскворецкого филиала ФГУП "ВНИИЭП".

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

<https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/209222724/>

## Аналог 5

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a building. The main title is "Здание, 1 500 м²" (Building, 1,500 m²). The location is "Московская область, Садковское шоссэ 2-й, Садковск ул, 28" (Moscow region, Sadkovskoye highway 2nd, Sadkovskaya street, 28). The price is "1 500 000 Р/мес." (1,500,000 R/month). The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the entrance. The text below the photos provides details: "Здание 1500 м2. 1-я линия дорог. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Здание только построено, все коммуникации заведены во двор и подсоединены. 3 этажа + цокольный этаж. 2 входа. Подвал, паркующая площадка, на каждом этаже независимый вход. Собственная парковка перед зданием 740 м2. Возможное использование: под сетевые торговые магазины, сетевые рестораны, фитнес клуб, банковская деятельность. В соседнем здании сетевой магазин Дикси, сетевой автомобильный магазин Красное Белое." (Building 1500 m2. 1st line of roads. Good pedestrian and car traffic. Building just built, all communications are laid in the courtyard and connected. 3 floors + ground floor. 2 entrances. Basement, parking lot, independent entrance on each floor. Own parking in front of the building 740 m2. Possible use: network retail stores, network restaurants, fitness club, banking activities. In the adjacent building, there is a network store Diksi, a network car store Krasnoe Beloe.)

<https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/184155201/>

**Объекты-аналоги, использованные для определения рыночной стоимости объектов движимого имущества, в рамках сравнительного подхода:**

Объекты-аналоги, использованные для определения рыночной стоимости объекта оценки – Производственный и хозяйственный инвентарь Пост охраны, год 2008, инвентарный номер 5/4:

## Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a security post. The title is "Пост охраны" (Security post) and the price is "23 000 Р". The listing includes a photo of the security post. The text below the photo provides details: "В продаже 2 поста охраны. Дюйм: 1.2x1.2x2.5м. Смотровые их Чехов." (For sale 2 security posts. Dimensions: 1.2x1.2x2.5m. Viewing from Chekhov.)

[https://www.avito.ru/podolsk/remont\\_i\\_stroitelstvo/post\\_ohrany\\_1812424262](https://www.avito.ru/podolsk/remont_i_stroitelstvo/post_ohrany_1812424262)



## Аналог 2

Бытовка для поста охраны 23 000 ₽

Добавить в избранное Добавить закладку Сегодня в 14:47

8 903 534-88-50

Написать сообщение Отправит за несколько часов

ОСОБЕНАГ  
Клиент  
На Avito с ноября 2018  
Завершено 45 объявлений

19 объявлений пользователем

Компьютерное имя: Мухомов

№ 1789509218, 0 265 (+4)

Московская область, Люберцы, Транспортная ул., 69 Показать карту

Бытовка для поста охраны. Мало бу.  
Всё в комплекте заводу и сделано всё новое, кроме наружки. Наружка покрашена.  
Возможно продажа безопн 7/24  
ХДС, КАП, ПОК, стойки телескопические, щитовая опалубка  
Продажа. Аренда. Лично  
Любое строительное оборудование

[https://www.avito.ru/lyubertsy/oborudovanie\\_dlya\\_biznesa/bytovka\\_dlya\\_posta\\_ohrany\\_1789509218](https://www.avito.ru/lyubertsy/oborudovanie_dlya_biznesa/bytovka_dlya_posta_ohrany_1789509218)

## Аналог 3

ПРОФСТРОЙТОРГ

Бытовка пост охраны бу 30 000 ₽

Добавить в избранное Добавить закладку Сегодня в 11:40

8 968 091-17-77

Написать сообщение Отправит в течение дня

ПРОФСТРОЙТОРГ  
Клиент  
На Avito с ноября 2014

Компьютерное имя: Дмитрий

№ 1360313061, 0 956 (+7)

Московская область, Одинцово, Можайское ш., 136 Показать карту

Продается бытовка металлическая пост охраны бу размер 2,5 на 2,5 в отличном состоянии. СВАЛЫВОЗ или доставка

Дорожные плиты, фундаментные блоки, плиты перекрытия, бытовки металлические и деревянные, контейнеры 20 и 40 футов, опалубка, арматура, бетонные заборы

Пол: 13 000 ₽

Пол: 14 9 000 ₽

[https://www.avito.ru/odintsovo/oborudovanie\\_dlya\\_biznesa/bytovka\\_post\\_ohrany\\_bu\\_1360313061](https://www.avito.ru/odintsovo/oborudovanie_dlya_biznesa/bytovka_post_ohrany_bu_1360313061)

## Аналог 4

The screenshot shows a web browser window with several tabs. The active tab is titled "Пост охраны куплю в Москве". The address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_moskovskiy/oborudovanie\\_dlya\\_biznesa/post\\_ohrany\\_1532985994](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/post_ohrany_1532985994). The page content includes:

- Header: "БытСнабЮКБИ" and "На Авито с октября 2012".
- Title: "Пост Охраны" with a price of "28 000 Р".
- Buttons: "Добавить в избранное" and "Добавить заветку" (dated 23 сентября в 15:10).
- Image: A 3D rendering of a blue and black security post.
- Contact info: "8 925 034-24-30" and "Написать сообщение".
- Company details: "БытСнабЮКБИ", "Компания", "На Авито с октября 2012", "Контактное лицо: Александр", "№ 1532985994, ст. 360 (46)".
- Text: "Москва, Московской, 1-й микрорайон, 49" and "Показать карту".
- Description: "Наша компания рада предложить вам ПОСТ ОХРАНЫ БУ. Размеры 2,4\*2,4. В отличном состоянии, не течет, есть проводка, утепленный. В нем комфортно, но-без излишеств, может размещаться охранник, при необходимости монтируется кровать, так как при рабочем оборудовании в бытовом тепле и может ночевать охранник. В продаже так же имеются Посты и других размеров, для уточнения размеров и необходимого количества звоните по телефону указанному в объявлении и наши менеджеры подберут вам достойный вариант. Доставка бесплатна!"
- Product gallery: Three small images with prices: "Посты БУ от 30 т.р. 2 900 р.", "Посты деревянные утепленные 6 900 р.", and "Пост охраны 28 000 р."

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_moskovskiy/oborudovanie\\_dlya\\_biznesa/post\\_ohrany\\_1532985994](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/post_ohrany_1532985994)

**Объекты-аналоги, использованные для определения рыночной стоимости объектов движимого имущества, в рамках затратного подхода:**

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – АТС Panasonic KX-TDA200RU с БП KX-TDA0104XJ:



[https://alpha-company.ru/products/tsifrovaya-ats-panasonic-kx-tda200ru--tda200?\\_openstat=bWFya2V0LnIhbmRleC5ydTpvQptC40YTRgNC-0LLOsNGPINCQ0KLQoSBQYW5hc29uaWMgS1gtVERBMjAwUUIgLyB0ZGEyMDA7ZHVwZGdiZzZlSnZG WjJKeUFEWmpVUTs&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3Dpanasonic+kx-tda200+ru%26rs%3DeJwSvKS4xILcK7IiUgrKQmqSNbNjCyMiAiJ&ymlid=15700173708178588707200001](https://alpha-company.ru/products/tsifrovaya-ats-panasonic-kx-tda200ru--tda200?_openstat=bWFya2V0LnIhbmRleC5ydTpvQptC40YTRgNC-0LLOsNGPINCQ0KLQoSBQYW5hc29uaWMgS1gtVERBMjAwUUIgLyB0ZGEyMDA7ZHVwZGdiZzZlSnZG WjJKeUFEWmpVUTs&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3Dpanasonic+kx-tda200+ru%26rs%3DeJwSvKS4xILcK7IiUgrKQmqSNbNjCyMiAiJ&ymlid=15700173708178588707200001)



<https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/blok-pitania-panasonic-kxtda0104xj.html?ymclid=15700172381276950791800001>

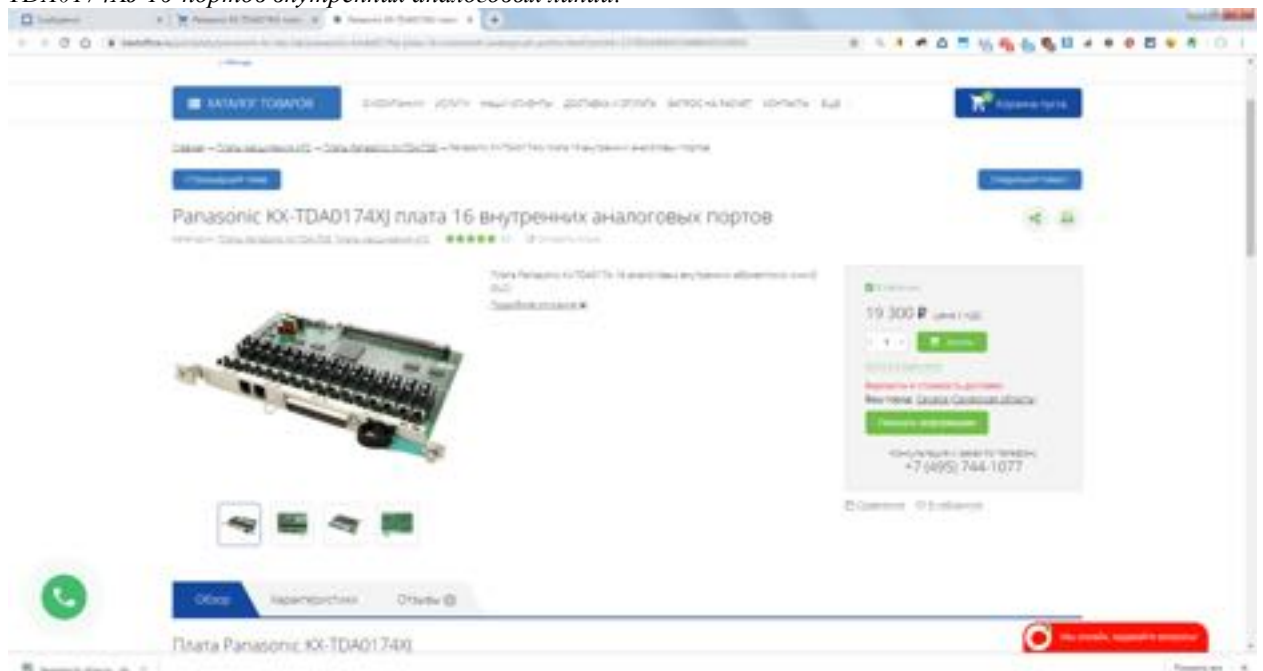


Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Плата KX-TDA0171XJ 8-портовая плата цифровых внутренних линий:



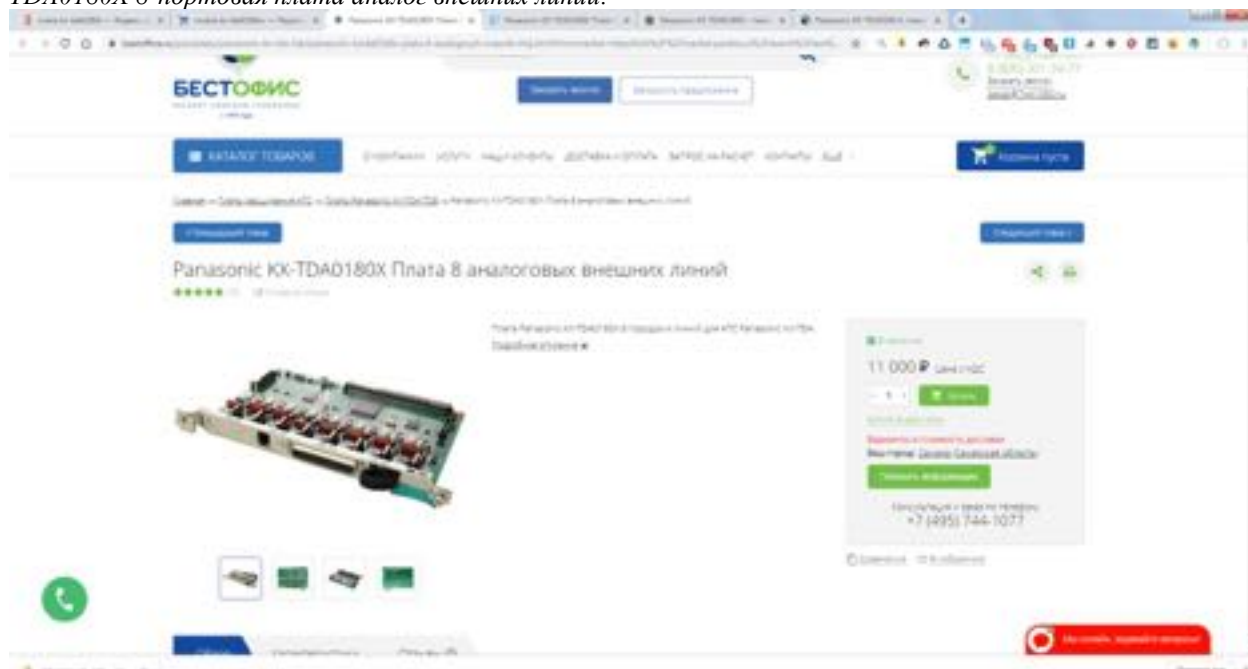
<https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/plata-8-vnutrennih-cifrovyh-portov-panasonic-kxtda0171xj.html>

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Плата KX-TDA0174XJ 16-портовая плата аналоговых внутренних линий:



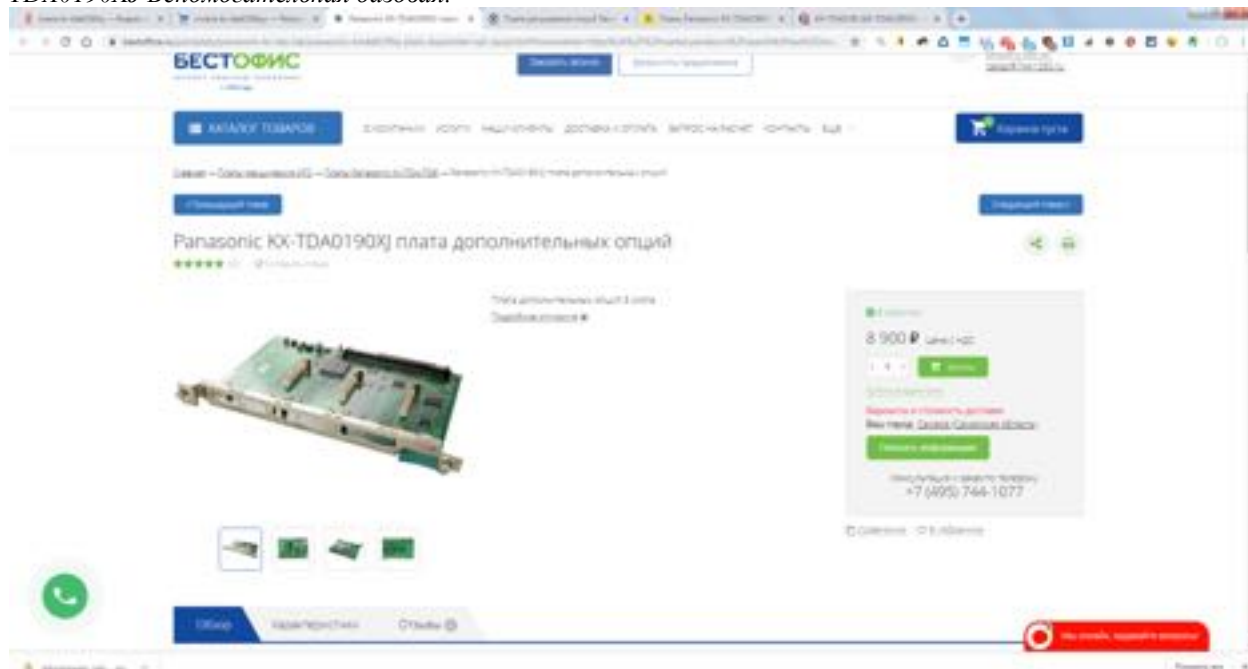
<https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0174xj-plata-16-vnutrennih-analogovyh-portov.html?ymclid=15700169069256888569100001>

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Плата KX-TDA0180X 8-портовая плата аналог внешних линий:



[https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0180x-plata-8-analogovyh-vnesnih-linij.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%0%BF%0%BB%0%B0%D1%82%D0%B0+kx-tda0180x%26rs%3DeJwzSvKS4xILzMwOcs3MLskxCs\\_L88wIj8zLcfcq&ymlid=1570020247975868360170001](https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0180x-plata-8-analogovyh-vnesnih-linij.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%0%BF%0%BB%0%B0%D1%82%D0%B0+kx-tda0180x%26rs%3DeJwzSvKS4xILzMwOcs3MLskxCs_L88wIj8zLcfcq&ymlid=1570020247975868360170001)

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Плата KX-TDA0190XJ Вспомогательная базовая:



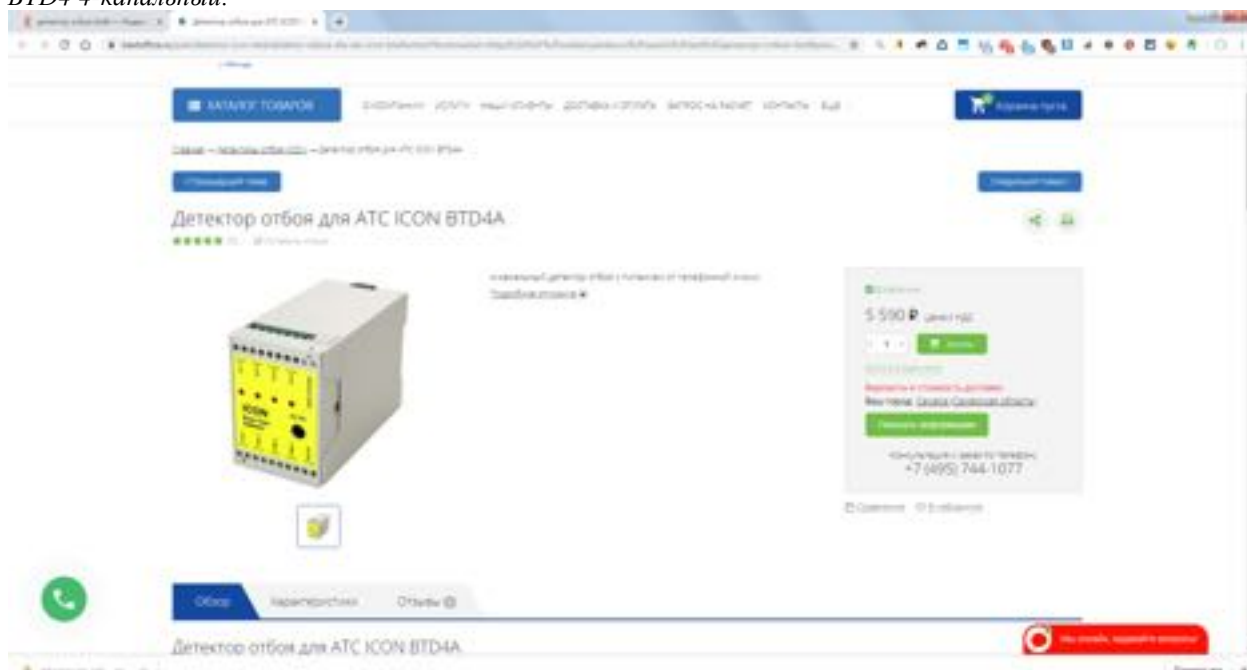
[https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0190xj-plata-dopolnitel-nyh-opcij.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%0%BF%0%BB%0%B0%D1%82%D0%B0+kx-tda0190xj%26rs%3DeJwzSvKS4xJLTs7wTjFJDjTPMfLOLCutyCvJT\\_VxIOBXYNBgAMm75\\_gVh-omZXj4eLIH5aSYulkWFJgESvDB5H&ymlid=15700203474475551425500002](https://bestoffice.ru/part/platy/panasonic-kx-tda-tde/panasonic-kxtda0190xj-plata-dopolnitel-nyh-opcij.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%0%BF%0%BB%0%B0%D1%82%D0%B0+kx-tda0190xj%26rs%3DeJwzSvKS4xJLTs7wTjFJDjTPMfLOLCutyCvJT_VxIOBXYNBgAMm75_gVh-omZXj4eLIH5aSYulkWFJgESvDB5H&ymlid=15700203474475551425500002)

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Плата КХ-TDA0191XJ 4-канальная хранения сообщений:



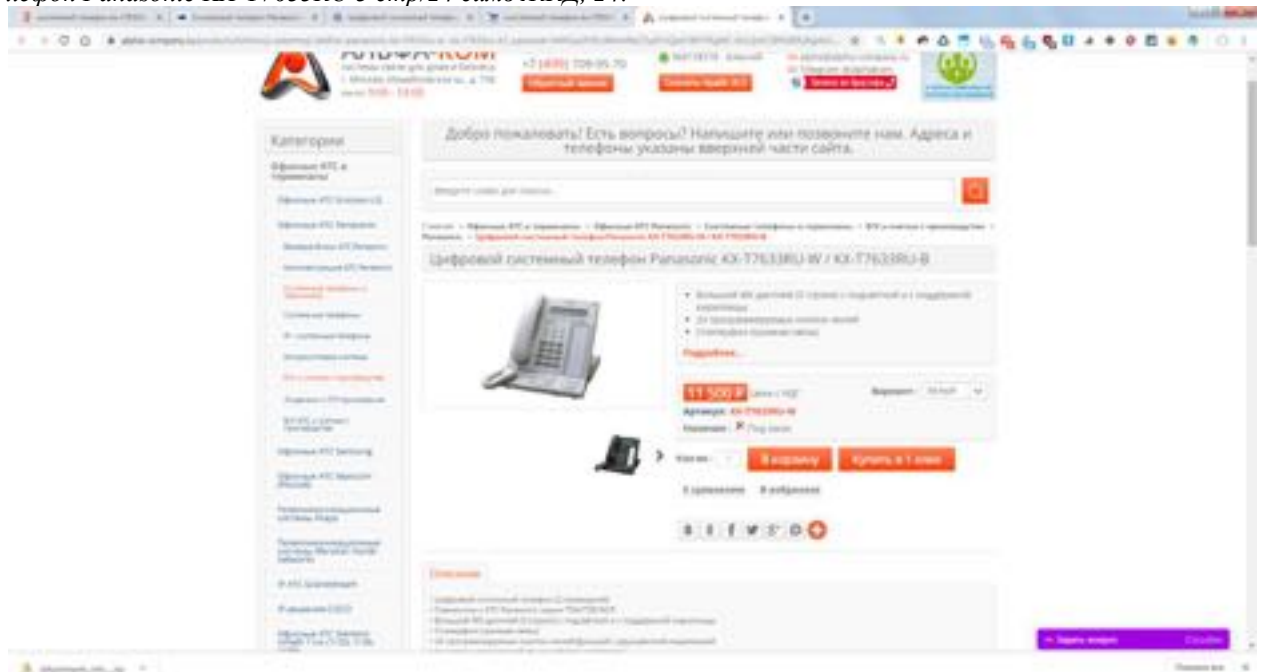
<https://alpha-company.ru/products/plata-rasshireniya-kx-tda0191xj-plata-avtoinformatora-i-pryamogo-dostupa-msg4-na-4-kanala-dlya-panasonic-kx-tda-i-kx-tde100200600ru-kx-ncp5001000ru?ymclid=15700205155664410899500002>

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Детектор отбоя ВТD4 4-канальный:



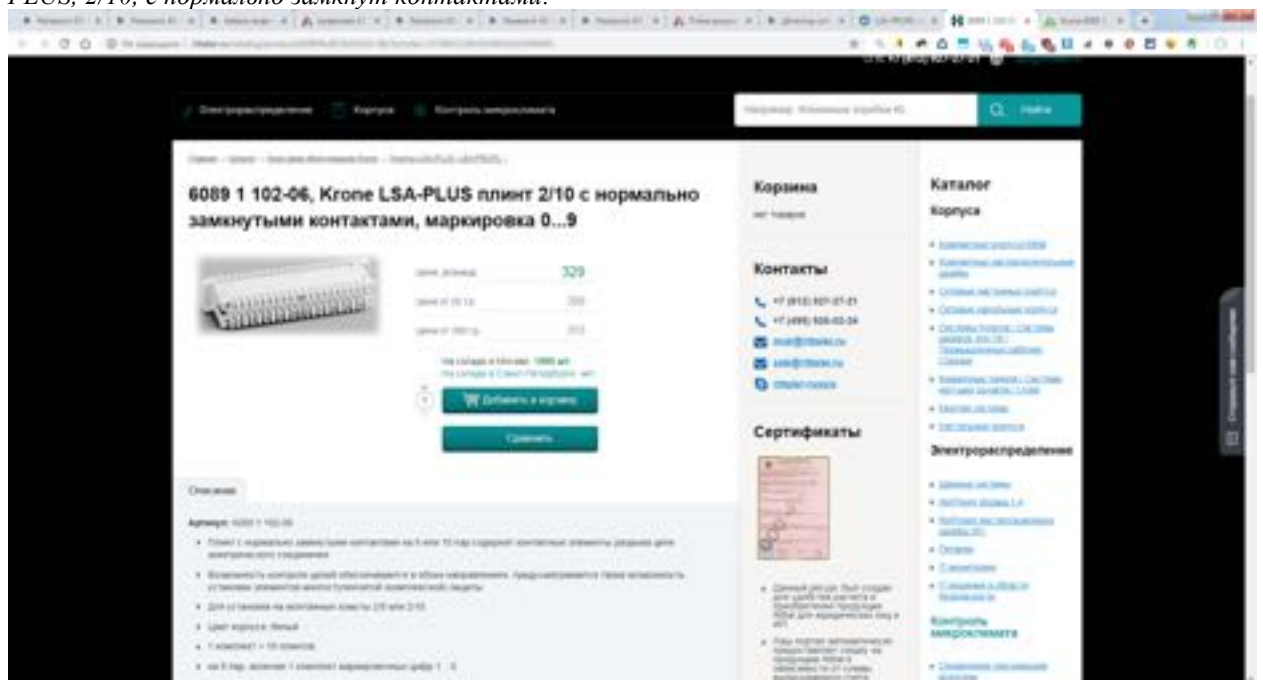
<https://bestoffice.ru/part/detector-icon-btd/detektor-ofboa-dla-ats-icon-btd4a.html?frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D0%B4%D0%B5%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80+%D0%BE%D1%82%D0%B1%D0%BE%D1%8F+btd&ymclid=15700206186980025611500002>

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Системный телефон Panasonic KX-T7633RU 3 стр/24 симв ЖКД, 24:



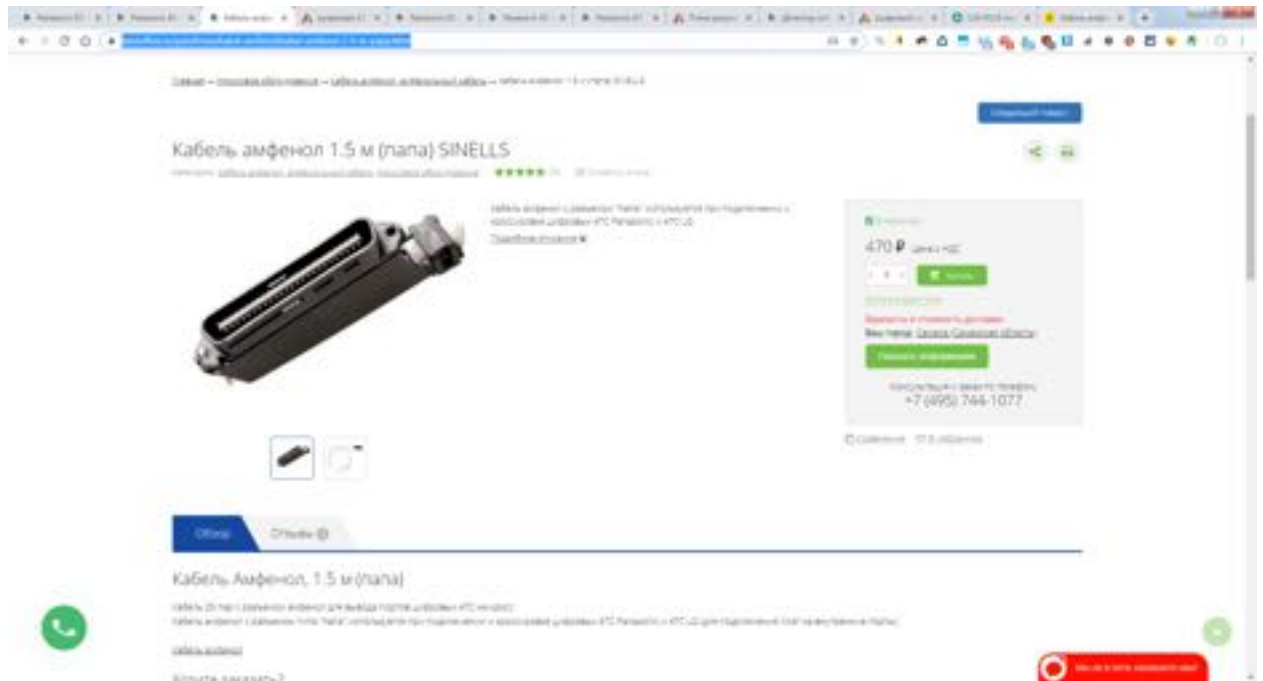
[https://alpha-company.ru/products/tsifrovoy-sistemnyj-telefon-panasonic-kx-t7633ru-w--kx-t7633ru-b?\\_openstat=bWFya2V0LnlhbmRleC5ydTlVQptC40YTRgNC-0LLQvtC5INGB0LjRgdGC0LXQvNC90YvQuSDRgtC10LvQtdGE0L7QvSBQYw5hc29uaWMgS1gtVDc2MzNSVS1XIC8gS1gtVDc2MzNSVS1CINCR0LXQu9GL0Lk7eTVMX2xtcXE2eFFFZEZ6QmFZenlSdzs&ymclid=1570208118967699712100001](https://alpha-company.ru/products/tsifrovoy-sistemnyj-telefon-panasonic-kx-t7633ru-w--kx-t7633ru-b?_openstat=bWFya2V0LnlhbmRleC5ydTlVQptC40YTRgNC-0LLQvtC5INGB0LjRgdGC0LXQvNC90YvQuSDRgtC10LvQtdGE0L7QvSBQYw5hc29uaWMgS1gtVDc2MzNSVS1XIC8gS1gtVDc2MzNSVS1CINCR0LXQu9GL0Lk7eTVMX2xtcXE2eFFFZEZ6QmFZenlSdzs&ymclid=1570208118967699712100001)

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Плинт LSA-PLUS, 2/10, с нормально замкнут контактами:



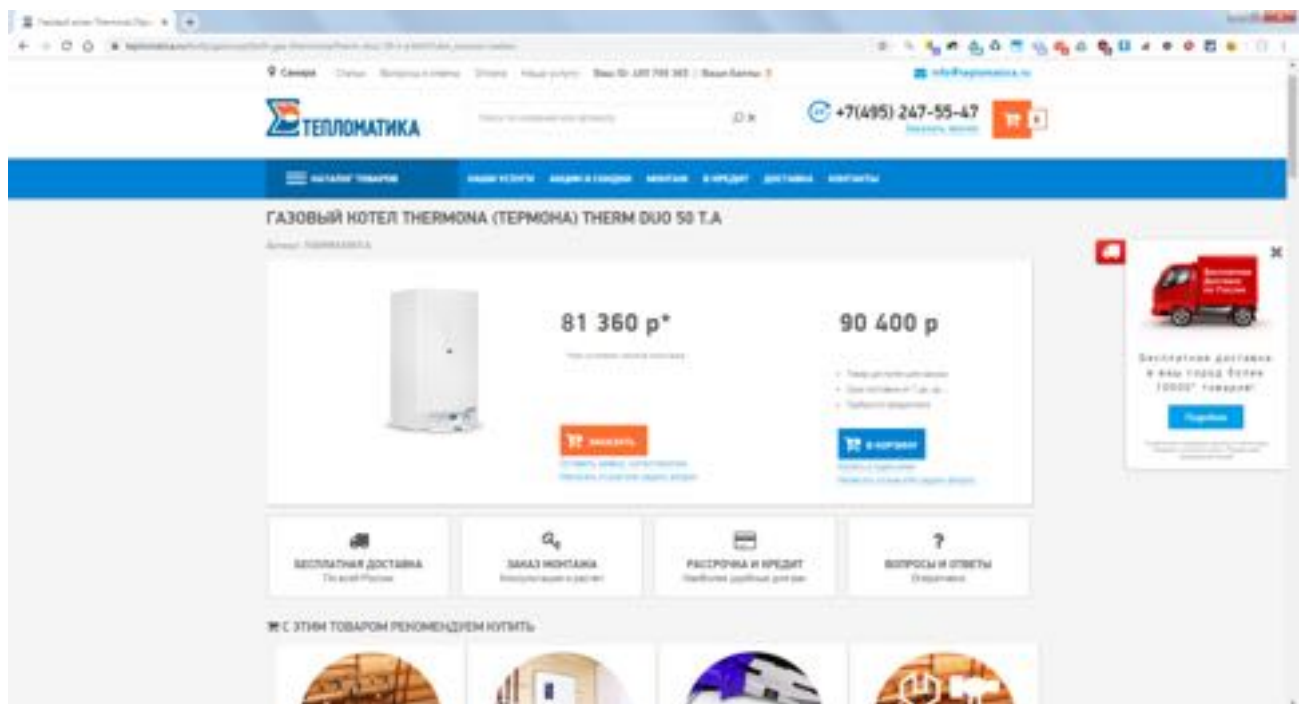
<http://rittal.ru/catalog/product/6089%201%20102-06/?ymclid=15700311043324026562400001>

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Кабель Амфенол:



<https://bestoffice.ru/part/kross/kabel-amfenol/kabel-amfenol-1-5-m-papa.html>

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Газовый котел Thermona THERM DUO 50 T.A:



[https://www.teplomatica.ru/kotly/gazovye/kotli-gaz-thermona/therm-duo-50-t-a.html?utm\\_source=nadavi](https://www.teplomatica.ru/kotly/gazovye/kotli-gaz-thermona/therm-duo-50-t-a.html?utm_source=nadavi)



Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Артезианские трубы:

САФИТ  
141351, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, Жуки, дом 2А  
ООО «САФИТ» ИНН 5042134943 | т/ф +7 (495) 989 48 42 | safit@safit.su | www.safit.su

## ПРАЙС ЛИСТ

Напишите нам запрос на адрес [safit@safit.su](mailto:safit@safit.su) и мы подсчитаем точную стоимость Вашего проекта.

### Водоподъемные трубы для артезианских скважин

| Комплектующие           | Цена с НДС 20% |               |               |
|-------------------------|----------------|---------------|---------------|
|                         | Ду 60 (7,6м)   | Ду 100 (8,6м) | Ду 160 (8,6м) |
| Труба стеклопластиковая | 15.456,00      | 20.400,00     | 26.820,00     |
| Гайка нержавеющая       | 2.592,00       | 2.880,00      | 3.480,00      |
| Винт фиксирующий        | 255,00         | 255,00        | 510,00        |
| Подвеска                | 3.960,00       | 4.350,00      | 4.860,00      |
| Плита опорная           | 7.260,00       | 10.950,00     | 12.600,00     |
| Ключ наружный           | 7.620,00       | 7.740,00      | 7.920,00      |
| Ключ внутренний         | 7.620,00       | 7.740,00      | 7.920,00      |

<https://safit.su/price.pdf>

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Металлическая емкость 150 м3:

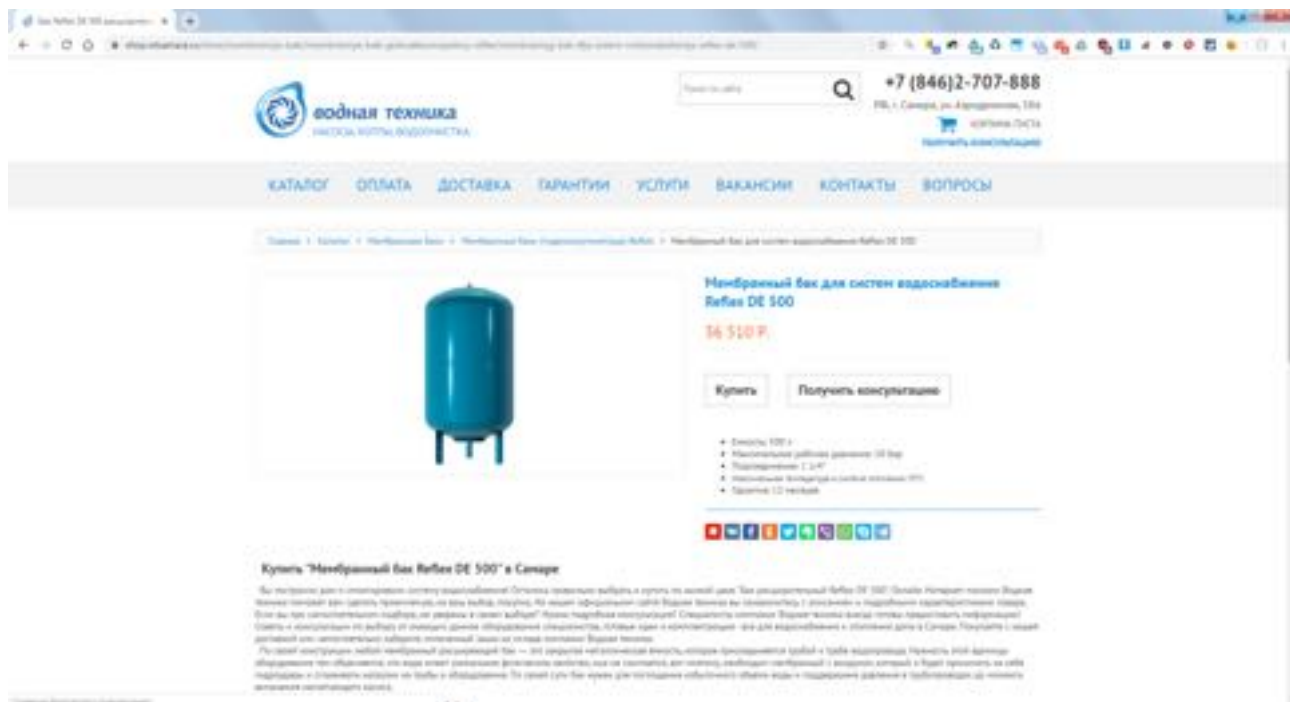
| Наименование продукции                                  | Объем, м <sup>3</sup> | Стоимость, руб. |
|---|-----------------------|-----------------|
| Резервуар вертикальный стальной РВС-100 м <sup>3</sup>  | 100                   | 0- 289000       |
| Резервуар вертикальный стальной РВС-200 м <sup>3</sup>  | 200                   | 0- 384000       |
| Резервуар вертикальный стальной РВС-300 м <sup>3</sup>  | 300                   | 0- 489000       |
| Резервуар вертикальный стальной РВС-400 м <sup>3</sup>  | 400                   | 0- 579000       |
| Резервуар вертикальный стальной РВС-500 м <sup>3</sup>  | 500                   | 0- 791000       |
| Резервуар вертикальный стальной РВС-750 м <sup>3</sup>  | 750                   | 0- 888000       |
| Резервуар вертикальный стальной РВС-1000 м <sup>3</sup> | 1000                  | 0- 1040000      |
| Резервуар вертикальный стальной РВС-2000 м <sup>3</sup> | 2000                  | 0- 1762000      |

| Резервуары горизонтальные стальные                       |                       |                 |
|--|-----------------------|-----------------|
| Наименование продукции                                   | Объем, м <sup>3</sup> | Стоимость, руб. |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-3 м <sup>3</sup>   | 3                     | 0- 109000       |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-5 м <sup>3</sup>   | 5                     | 0- 164000       |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-10 м <sup>3</sup>  | 10                    | 0- 221000       |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-15 м <sup>3</sup>  | 15                    | 0- 319000       |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-20 м <sup>3</sup>  | 20                    | 0- 374000       |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-25 м <sup>3</sup>  | 25                    | 0- 440000       |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-30 м <sup>3</sup>  | 30                    | 0- 519000       |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-40 м <sup>3</sup>  | 40                    | 0- 638000       |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-50 м <sup>3</sup>  | 50                    | 0- 748000       |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-63 м <sup>3</sup>  | 63                    | 0- 814000       |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-75 м <sup>3</sup>  | 75                    | 0- 968000       |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-100 м <sup>3</sup> | 100                   | 0- 1 320000     |
| Резервуар горизонтальный стальной РГС-200 м <sup>3</sup> | 200                   | 0- 1 570000     |

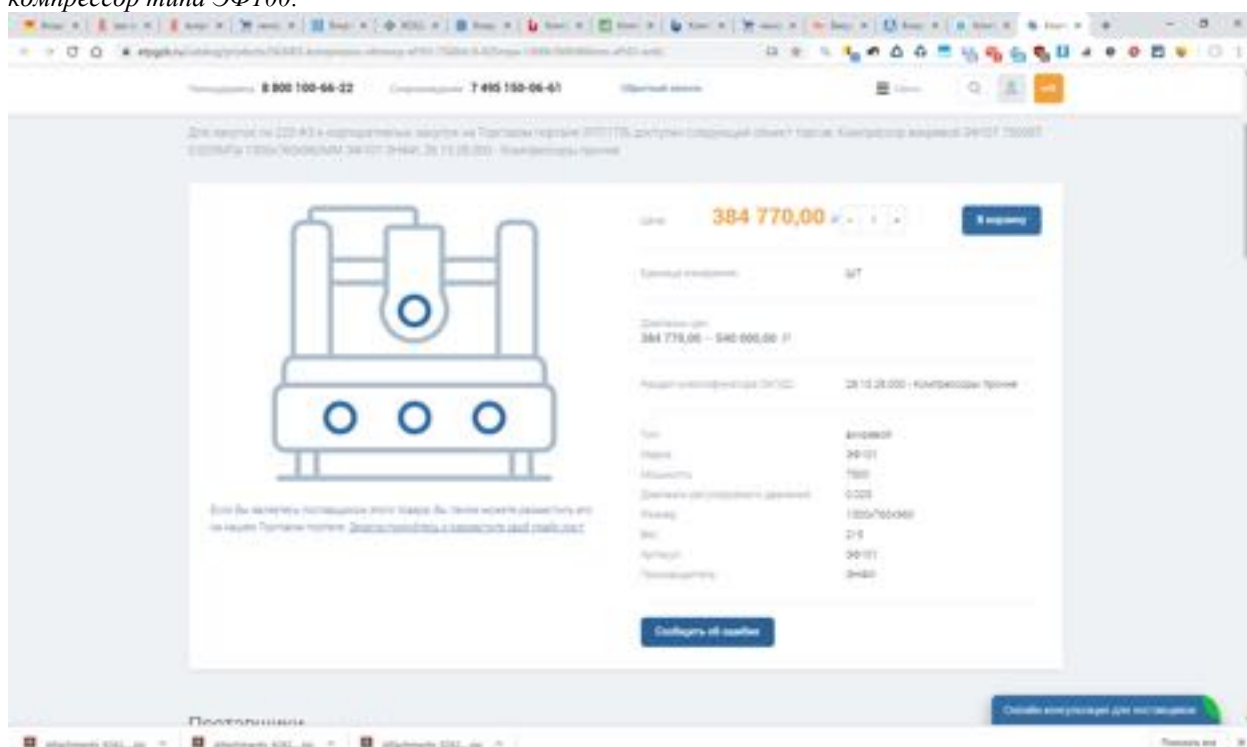
<https://zrk-reg.ru/czenyi>

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Бак мембранный reflex:



<https://shop.wtsamara.ru/show/membrannye-baki/membrannye-baki-gidroakkumulyatory-reflex/membrannyj-bak-dlja-sistem-vodosnabzhenija-reflex-de-500/>

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Вихревой компрессор типа ЭФ100:



<https://etpgpb.ru/catalog/products/363003-kompressor-vihrevoy-ef101-7500vt-0-025mpa-1300h760h960mm-ef101-enfi/>

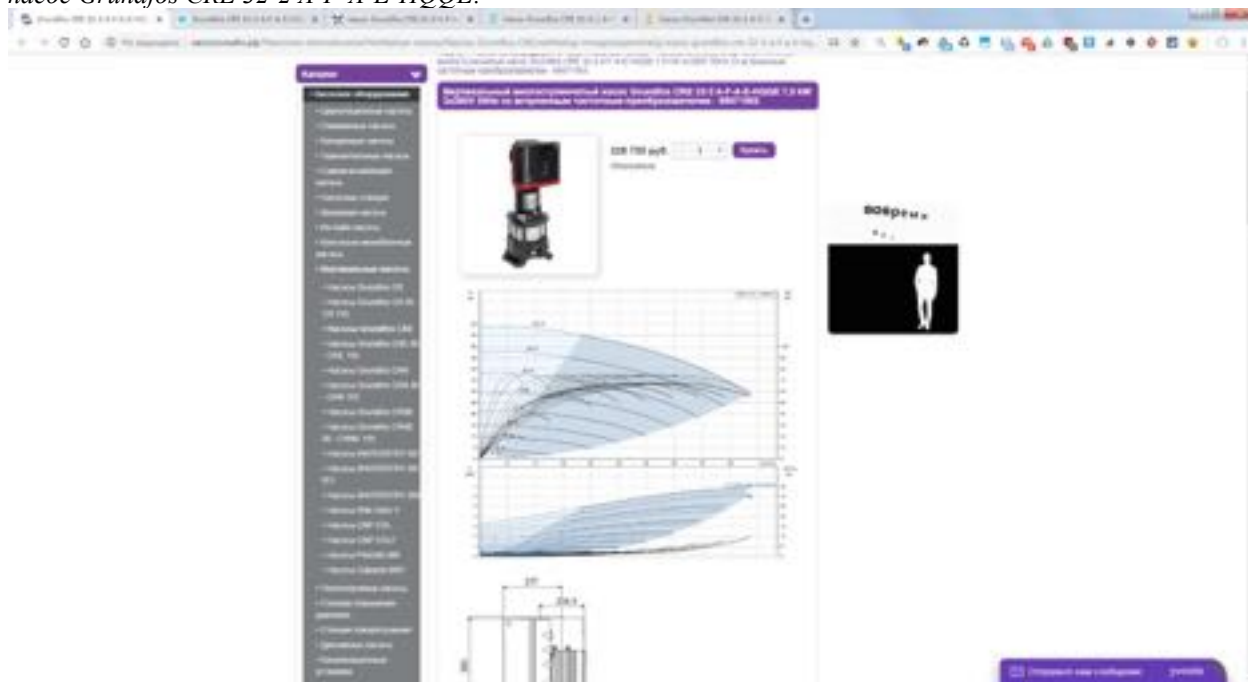


Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Установка УФ-обеззараживания воды "Блеск" 500:

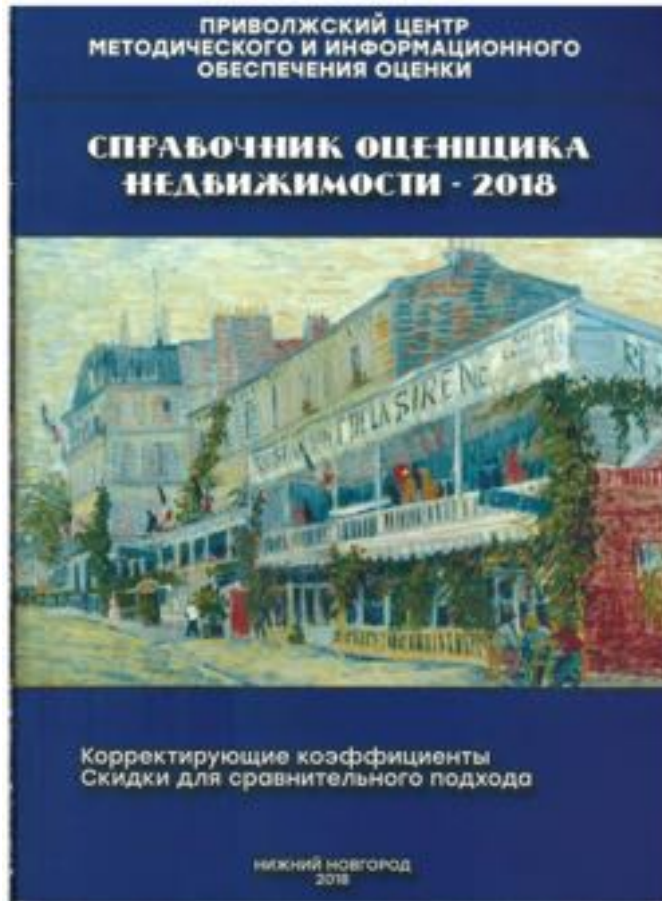


<http://www.icida.ru/catalog/index/22>

Объект-аналог, использованный для определения стоимости замещения объекта оценки – Вертикальный насос Grundfos CRE 32-2 A-F-A-E-HQQE:



<http://xn--80aa1agibdda2ab.xn--p1ai/Nasosnoe-oborudovanie/Vertikalnye-nasosy/Nasosy-Grundfos-CRE/vertikalnyj-mnogostupenchatyj-nasos-grundfos-cre-32-2-a-f-a-e-hqqe-7-5-kw-3x380v-50hz-so-vstroennym-chastotnym-preobrazovatelem-99071953.html>



Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |
|---|------------------|------------------------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии                       | 0,80             | 0,79 - 0,81            |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80             | 0,79 - 0,81            |

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Расширенный интервал |
|---|------------------|----------------------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                      |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии                       | 0,80             | 0,73 - 0,87          |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80             | 0,72 - 0,87          |

Гастрономия

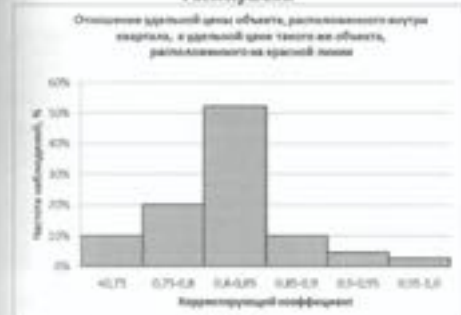


Рис. 39.

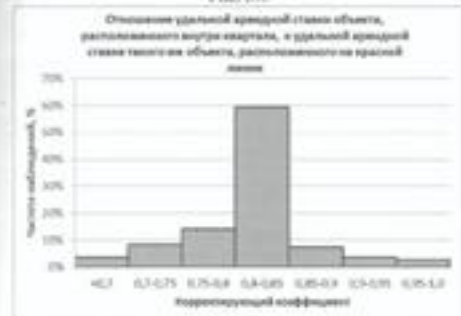


Рис. 40.

**Матрицы коэффициентов**

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для них объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

| Площадь, кв.м     |           | Усредненные данные по России (офисы) |        |         |         |          |           |           |       |
|-------------------|-----------|--------------------------------------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                   |           | <50                                  | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-2000 | 2000-3000 | >3000 |
| Объект назначения | <50       | 1,00                                 | 1,20   | 1,10    | 1,20    | 1,40     | 1,30      | 1,30      | 1,30  |
|                   | 50-100    | 0,90                                 | 1,00   | 1,10    | 1,20    | 1,40     | 1,30      | 1,30      | 1,30  |
|                   | 100-250   | 1,00                                 | 1,20   | 1,00    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 250-500   | 1,10                                 | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 500-1000  | 1,10                                 | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 1000-2000 | 1,20                                 | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 2000-3000 | 1,20                                 | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | >3000     | 1,20                                 | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |

Таблица 96

| Площадь, кв.м     |           | Усредненные данные по России (арендные ставки) |        |         |         |          |           |           |       |
|-------------------|-----------|--|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                   |           | <50  | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-2000 | 2000-3000 | >3000 |
| Объект назначения | <50       | 1,00   | 1,10   | 1,10    | 1,10    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 50-100    | 0,90   | 1,00   | 1,10    | 1,10    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 100-250   | 1,00   | 1,10   | 1,00    | 1,10    | 1,10     | 1,10      | 1,10      | 1,10  |
|                   | 250-500   | 1,10   | 1,10   | 1,10    | 1,10    | 1,10     | 1,10      | 1,10      | 1,10  |
|                   | 500-1000  | 1,10   | 1,10   | 1,10    | 1,10    | 1,10     | 1,10      | 1,10      | 1,10  |
|                   | 1000-2000 | 1,20   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 2000-3000 | 1,20   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | >3000     | 1,20   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |

Таблица 97

| Площадь, кв.м     |           | Усредненные данные по России (арендные ставки) |        |         |         |          |           |           |       |
|-------------------|-----------|--|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                   |           | <50  | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-2000 | 2000-3000 | >3000 |
| Объект назначения | <50       | 1,00   | 1,10   | 1,10    | 1,10    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 50-100    | 0,90   | 1,00   | 1,10    | 1,10    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 100-250   | 1,00   | 1,10   | 1,00    | 1,10    | 1,10     | 1,10      | 1,10      | 1,10  |
|                   | 250-500   | 1,10   | 1,10   | 1,10    | 1,10    | 1,10     | 1,10      | 1,10      | 1,10  |
|                   | 500-1000  | 1,10   | 1,10   | 1,10    | 1,10    | 1,10     | 1,10      | 1,10      | 1,10  |
|                   | 1000-2000 | 1,20   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 2000-3000 | 1,20   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | >3000     | 1,20   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |

Таблица 98

| Площадь, кв.м     |           | Города с численностью более 1 млн. чел. (Москва и г. Санкт-Петербург за вычетом) |        |         |         |          |           |           |       |
|-------------------|-----------|--|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                   |           | <50  | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-2000 | 2000-3000 | >3000 |
| Объект назначения | <50       | 1,00   | 1,20   | 1,10    | 1,20    | 1,40     | 1,30      | 1,30      | 1,30  |
|                   | 50-100    | 0,90   | 1,00   | 1,10    | 1,20    | 1,40     | 1,30      | 1,30      | 1,30  |
|                   | 100-250   | 1,00   | 1,20   | 1,00    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 250-500   | 1,10   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 500-1000  | 1,10   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 1000-2000 | 1,20   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 2000-3000 | 1,20   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | >3000     | 1,20   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 99

| Площадь, кв.м     |           | Усредненные данные по России (арендные ставки) |        |         |         |          |           |           |       |
|-------------------|-----------|--|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                   |           | <50  | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-2000 | 2000-3000 | >3000 |
| Объект назначения | <50       | 1,00   | 1,10   | 1,10    | 1,10    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 50-100    | 0,90   | 1,00   | 1,10    | 1,10    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 100-250   | 1,00   | 1,10   | 1,00    | 1,10    | 1,10     | 1,10      | 1,10      | 1,10  |
|                   | 250-500   | 1,10   | 1,10   | 1,10    | 1,10    | 1,10     | 1,10      | 1,10      | 1,10  |
|                   | 500-1000  | 1,10   | 1,10   | 1,10    | 1,10    | 1,10     | 1,10      | 1,10      | 1,10  |
|                   | 1000-2000 | 1,20   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 2000-3000 | 1,20   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | >3000     | 1,20   | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |

Таблица 100

| Площадь, кв.м     |           | г. Москва (арендные ставки) |        |         |         |          |           |           |       |
|-------------------|-----------|-----------------------------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                   |           | <50                         | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-2000 | 2000-3000 | >3000 |
| Объект назначения | <50       | 1,00                        | 1,10   | 1,10    | 1,10    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 50-100    | 0,90                        | 1,00   | 1,10    | 1,10    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 100-250   | 1,00                        | 1,10   | 1,00    | 1,10    | 1,10     | 1,10      | 1,10      | 1,10  |
|                   | 250-500   | 1,10                        | 1,10   | 1,10    | 1,10    | 1,10     | 1,10      | 1,10      | 1,10  |
|                   | 500-1000  | 1,10                        | 1,10   | 1,10    | 1,10    | 1,10     | 1,10      | 1,10      | 1,10  |
|                   | 1000-2000 | 1,20                        | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | 2000-3000 | 1,20                        | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |
|                   | >3000     | 1,20                        | 1,20   | 1,20    | 1,20    | 1,20     | 1,20      | 1,20      | 1,20  |

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 104

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b><br>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки                                  | 0,89             | 0,86                   | 0,90 |
| <b>Удельная арендная ставка</b><br>Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92             | 0,91                   | 0,92 |

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 105

| Наименование коэффициента  | Среднее | Расширенный интервал |      |
|--|---------|----------------------|------|
| <b>Удельная цена</b><br>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки                                  | 0,89    | 0,83                 | 0,95 |
| <b>Удельная арендная ставка</b><br>Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92    | 0,86                 | 0,97 |

**Гистограммы**

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

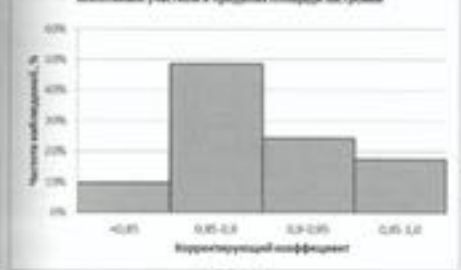


Рис. 66

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

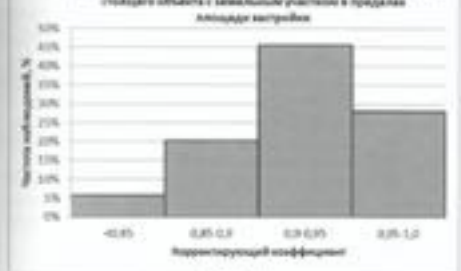


Рис. 67

Матрица коэффициентов

Таблица 143

| цены офисно-торговых объектов |                                  | рынок      |                                  |                   |                      |
|-------------------------------|----------------------------------|------------|----------------------------------|-------------------|----------------------|
|                               |                                  | без скидок | требуется косметического ремонта | средние состояния | состояние "как есть" |
| объект оценки                 | без скидок                       | 1          | 0,91                             | 0,79              | 0,61                 |
|                               | требуется косметического ремонта | 1,08       | 1                                | 0,86              | 0,71                 |
|                               | средние состояния                | 0,97       | 0,94                             | 1                 | 0,81                 |
|                               | состояние "как есть"             | 0,86       | 0,83                             | 1,21              | 1                    |

Таблица 144

| арендные ставки офисно-торговых объектов |                                  | рынок      |                                  |                   |                      |
|--|----------------------------------|------------|----------------------------------|-------------------|----------------------|
|  |                                  | без скидок | требуется косметического ремонта | средние состояния | состояние "как есть" |
| объект оценки                            | без скидок                       | 1          | 0,91                             | 0,79              | 0,61                 |
|  | требуется косметического ремонта | 1,11       | 1                                | 0,86              | 0,71                 |
|  | средние состояния                | 1,28       | 1,14                             | 1                 | 0,81                 |
|  | состояние "как есть"             | 0,86       | 0,83                             | 1,21              | 1                    |

Гистограммы

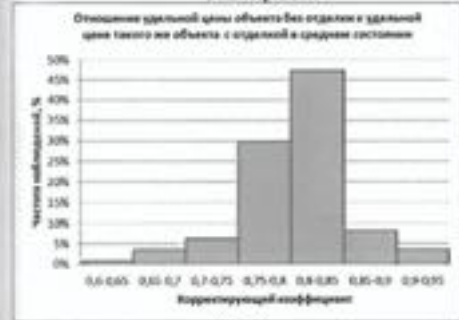


Рис. 78.

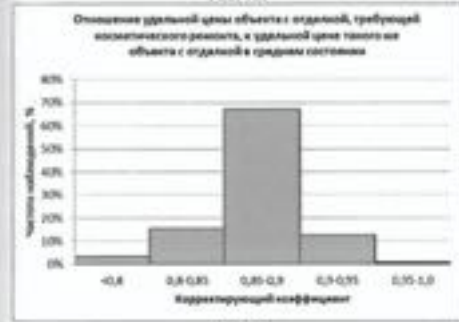


Рис. 79.

учесть специфику рынков продаж и аренды офисно-торговых объектов недвижимости различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидок на торг, рассчитанным на основе обработки местных оценок, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. В настоящем опросе ответы экспертов оценок оказались выше (то есть скидки на торг больше), чем ответы сотрудников банковских структур, причем данная тенденция характерна для всех типов офисно-торговой недвижимости. Возможно, это является следствием опять же стабилизации рынка недвижимости; увеличения спроса и повышения активности покупателей коммерческой, в частности, офисно-торговой недвижимости.

Следует общей направленности ФСО №9 «недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 168

| Класс объектов   | Активный рынок |                        |       |
|--|----------------|------------------------|-------|
|  | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложения объектов</b>   |                |                        |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 10,3%          | 9,9%                   | 10,8% |
| 2. Выскокласовые офисы (Офисы классов А, В)  | 8,8%           | 8,1%                   | 10,4% |
| 3. Выскокласовая торговая недвижимость   | 8,7%           | 8,1%                   | 10,4% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса                | 13,1%          | 12,2%                  | 13,9% |
| <b>Арендные ставки объектов</b>  |                |                        |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 8,2%           | 8,0%                   | 8,7%  |
| 2. Выскокласовые офисы (Офисы классов А, В)  | 8,4%           | 7,8%                   | 9,0%  |
| 3. Выскокласовая торговая недвижимость   | 8,4%           | 7,8%                   | 9,0%  |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса                | 11,8%          | 10,4%                  | 11,7% |



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА  
НЕДВИЖИМОСТИ - 2018**

**ОФИСНО-ТОРГОВАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

под редакцией  
ЛЕЙФЕРА Л.А.

Текущие и прогнозные характеристики  
рынка для доходного подхода

НИЖНИЙ НОВГОРОД  
2018

**2.1. Процент незагрузки на активном рынке**

Значения процента незагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 3

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,1%          | 11,8%                  | 12,7% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)  | 12,8%          | 12,0%                  | 13,1% |
| 3. Высококласовая торговая недвижимость   | 11,8%          | 11,0%                  | 12,1% |

Границы расширенного интервала значений процента незагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

| Класс объектов  | Активный рынок |                      |       |
|---|----------------|----------------------|-------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,1%          | 8,4%                 | 17,8% |
| 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)  | 12,8%          | 6,9%                 | 18,2% |
| 3. Высококласовая торговая недвижимость   | 11,8%          | 6,2%                 | 16,9% |

**Гистограммы**

Процент незагрузки при сдаче в аренду, по разным категориям и структурам базиса на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

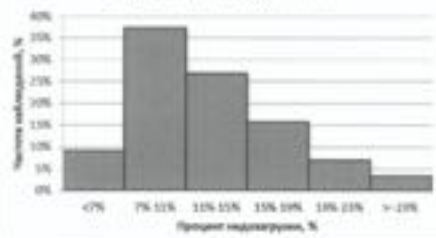


Рис. 1.

Процент незагрузки при сдаче в аренду, по разным категориям и структурам базиса на активном рынке 2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)

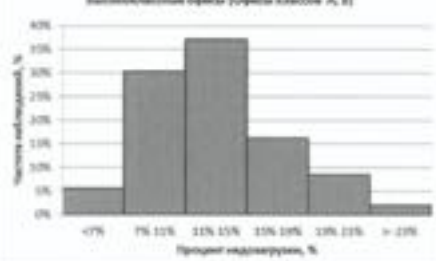


Рис. 2.

### 3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

| Класс объектов   | Доверительный интервал |         |
|--|------------------------|---------|
|  | Среднее                | Среднее |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 17,9%                  | 16,8%   |
| 2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)                                      | 18,8%                  | 18,8%   |
| 3. Высокотехнологичная торговая недвижимость   | 19,4%                  | 20,6%   |

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 14

| Класс объектов   | Расширенный интервал |         |
|--|----------------------|---------|
|  | Среднее              | Среднее |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 17,9%                | 23,8%   |
| 2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)                                      | 18,8%                | 25,2%   |
| 3. Высокотехнологичная торговая недвижимость   | 19,4%                | 26,1%   |

### Гистограммы



Рис. 7.

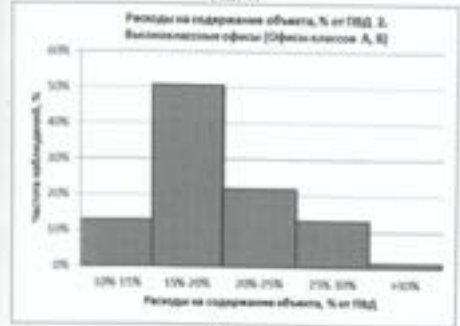


Рис. 8.

### 5. Текущая доходность недвижимости

Под текущей доходностью (текущей отдачи) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, или, когда в связи с недостаточностью данных статистическая оценка текущей отдачи не может обеспечить удовлетворительную точность, приведенные ниже таблицы и гистограммы могут быть использованы как ориентиры для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

### 5.1. Текущая доходность на активном рынке

#### 5.1.1. Коллективное мнение экспертно-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

| Класс объектов   | Активный рынок |                        |
|--|----------------|------------------------|
|  | Среднее        | Доверительный интервал |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 11,5%          | 12,8%                  |
| 2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)                                      | 11,3%          | 11,9%                  |
| 3. Высокотехнологичная торговая недвижимость   | 12,1%          | 12,8%                  |

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 34

| Класс объектов   | Активный рынок |                      |
|--|----------------|----------------------|
|  | Среднее        | Расширенный интервал |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости | 11,5%          | 15,4%                |
| 2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)                                      | 11,3%          | 14,8%                |
| 3. Высокотехнологичная торговая недвижимость   | 12,1%          | 16,0%                |



#### 6.2. Элемент сравнения - состав арендной ставки

Как правило, состав арендной ставки указывается участником рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку)<sup>\*</sup> («коммунальные сверху»);
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, полученные в результате экспертного опроса, отражающие отношение удельной арендной ставки офисно-торговых объектов с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей.

<sup>\*</sup> Записку арендатора передает объект недвижимости в аренду на условиях коммунальных в доме, но электричество, водоснабжение по счетчикам, Интернет и услуги связи, как правило, оплачиваются арендатором дополнительно.

#### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 165

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |
|---|------------------|------------------------|
| Удельная арендная ставка  |                  |                        |
| Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей | 1,20             | 1,18 1,22              |

#### Границы расширенного интервала значимый корректирующих коэффициентов

Таблица 166

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Расширенный интервал |
|---|------------------|----------------------|
| Удельная арендная ставка  |                  |                      |
| Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей | 1,20             | 1,12 1,28            |



## СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018

под редакцией  
ЛЕЙФЕРАЛЛА



### ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

Физические характеристики объекта  
Характеристики, отражающие функциональное  
назначение объекта  
Передаваемые имущественные права  
Скидки на торг  
Коэффициенты капитализации

НИЖНИЙ НОВГОРОД  
2018

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученные на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение по столь ответственно в оценке, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок больше.

Следя общей направленности ФСО №9, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

**Важная информация.** При обработке по категориям городов, в случае, когда по группе данных было недостаточно соответствующих строк не выполняли. При оценке объектов, находящихся в категориях городов, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

#### 12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

##### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 121

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |
|---|----------------|------------------------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |
| Цены предложения объектов                                     |                |                        |
| 1. Земельные участки под индустриальное застройку             | 11,9%          | 11,2% 12,6%            |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку            | 10,2%          | 9,9% 10,6%             |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения         | 15,4%          | 14,5% 16,3%            |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                                | 11,4%          | 10,6% 12,2%            |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                                | 8,3%           | 8,0% 8,6%              |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации                    | 13,6%          | 12,2% 14,9%            |
| 6. Земельные участки под объекты производственного назначения | 11,8%          | 11,1% 12,6%            |



**areall**  
ПРОДВИЖЕНИЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



Рекомендовано к использованию  
профессиональными участниками  
рынка недвижимости



# СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Сегмент «Земельные участки»

01.01.2017 г.

Информационные партнеры:



Омск, ул. Ч. Валиханова, 8 | тел. (3812) 31-18-10, 37-17-83 | www.areall.ru



документ на конец 2016 года не получил и в практическом обороте используется в рамках земель населенных пунктов 17 вариантов разрешенного использования:

**Таблица 13. Виды разрешенного использования земель населенных пунктов.**

| № ВРИ  | Наименование ВРИ   |
|--------|--|
| 1 ВРИ  | Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднетажной и многоэтажной жилой застройки.   |
| 2 ВРИ  | Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.   |
| 3 ВРИ  | Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.   |
| 4 ВРИ  | Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.  |
| 5 ВРИ  | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.  |
| 6 ВРИ  | Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.  |
| 7 ВРИ  | Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.  |
| 8 ВРИ  | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.   |
| 9 ВРИ  | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок.  |
| 10 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.  |
| 11 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.   |
| 12 ВРИ | Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.  |
| 13 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. |
| 14 ВРИ | Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.  |
| 15 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.  |
| 16 ВРИ | Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, провазов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.   |
| 17 ВРИ | Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.   |

При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:

- ВРИ 8,17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);
- ВРИ 3,9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению);
- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);
- ВРИ 1 (под застройку многоэтажным жильем);
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость).

Данные группировки характерны для активного рынка, т.е. рынка, где уровень делового и торговой активности высок, объем продавцов и покупателей достаточно велик, имеется конкуренция и существенный объем сделок. В Таблице 14 представлено сравнение представленных группировок видов разрешенного использования.

**Таблица 14. Матрица корректировок при сравнении объектов различных видов разрешенного использования на активном рынке.**

| Объект-аналог | Объект оценки |         |       |         |
|---------------|---------------|---------|-------|---------|
|               | ВРИ 3,9       | ВРИ 2,4 | ВРИ 1 | ВРИ 5,7 |
| ВРИ 6,8,17    | -             | -       | -     | 1,50    |
| ВРИ 3,9       | 1,00          | -       | -     | 1,50*   |
| ВРИ 2,4       | -             | 1,00    | 1,30  | 1,40    |
| ВРИ 1         | -             | 0,77    | 1,00  | 1,10    |



Таблица 17. Диапазон удельных цен для земельных участков с/х назначения в Омском регионе

| Вид объекта                          | Минимальное значение, руб./кв.м. | Максимальное значение, руб./кв.м. |
|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)    | 0,01                             | 3,00                              |
| Земли с/х-производства               | 0,50                             | 20,00                             |
| Земли с/х переработки                | 2,00                             | 40,00                             |
| Земли с/х под ИЖС, дачи              | 10,00                            | 150,00                            |
| Земли с/х с коммерческим потенциалом | 30,00                            | 1 000,00                          |

### 2.3 Вспомогательное назначение земельного участка

К вспомогательному назначению или использованию земельного участка относят участки, которые не могут быть застроены традиционными объектами недвижимости ввиду своей формы, местоположения, площади и иных параметров, а могут служить в качестве проездов, участков для размещения парковок, вспомогательных сооружений и т.д.

Участок привилегированного положения является объектом, возможности которого более высоки в части получения доходности относительно участков, не обладающих привилегированным положением. Например, в случае обременения частным сервитутом, но с наличием фактических платежей по нему выше средней рыночной доходности аналогичных участков.

Таблица 18. Шкала корректировок на вспомогательное использование земельного участка

| Объект оценки  | участок вспомогательного назначения (дороги, проезды и т.д.) | участок основного назначения | участок привилегированного положения по отношению к остальным |
|----------------|--|------------------------------|---|
| Объект-аналог  |  |                              |   |
| ВРИ 3,9        | 0,50   | 1,00                         | 1,10  |
| ВРИ 5,6,7,8,17 | 0,65   | 1,00                         | 1,15  |
| ВРИ 1          | 0,50   | 1,00                         | 1,07  |
| ВРИ 2,4        | 0,50   | 1,00                         | 1,03  |

### 2.4 Социальная функция земельных участков

К социальной функции участков относят объекты, основным видом разрешенного использования которых является возможность размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ 17). Данные объекты крайне редко попадают на открытый рынок для размещения объектов в соответствии с их видом разрешенного использования, однако, при оценке могут использоваться аналогичные по локационным и техническим характеристикам объекты, отнесенные по виду разрешенного использования к активным ВРИ в коммерческом обороте, таким как ВРИ 5,6,7,8.

Таблица 19. Корректировка на наличие социальной функции у земельных участков

| участок предоставлен для размещения социальных объектов: школ, д/с, религиозных сооружений и т.д. | участок коммерческого назначения в активном обороте |
|---|---|
| 0,50  | 1,00  |

### 2.5 Передаваемые права

В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости.

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки – приобретение права собственности или права пользования имуществом. Фактор учитывает разницу в передаваемых правах на объект недвижимости

Согласно п.8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ продолжительность договоров аренды зависит от использования земельных участков. Выявлены следующие интервалы физической шкалы данного фактора:





|                    |      |      |      |      |      |      |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|
| от 5 000 до 10 000 | 0,77 | 0,83 | 0,93 | 1,00 | 1,04 | 1,07 |
| от 1 000 до 5 000  | 0,75 | 0,80 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,03 |
| до 1 000           | 0,73 | 0,78 | 0,88 | 0,93 | 0,97 | 1,00 |

Таблица 42. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «фактор масштаба» ВРН 2,4

| Большой участок не межеванный на доведение свыше 5000 кв.м. | более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения) | 20-50 сот | 10-20 сот | 6-10 сот | 3-6 сот | менее 3 сот (долевая собственность) |
|---|--|-----------|-----------|----------|---------|-------------------------------------|
| 0,7   | 0,83   | 0,9       | 0,94      | 1,00     | 1,04    | 1,04                                |

Таблица 43. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРН 2,4

| Объект оценки  | более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения) | 20-50 сот | 10-20 сот | 6-10 сот | 3-6 сот | менее 3 сот (долевая собственность) |
|--|--|-----------|-----------|----------|---------|-------------------------------------|
| Объект-аналог  | более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения) | 20-50 сот | 10-20 сот | 6-10 сот | 3-6 сот | менее 3 сот (долевая собственность) |
| более 50 сот (с учетом использования для 1 домовладения) | 1,00   | 1,23      | 1,32      | 1,37     | 1,43    | 1,47                                |
| 20-50 сот  | 0,81   | 1,00      | 1,09      | 1,14     | 1,20    | 1,24                                |
| 10-20 сот  | 0,76   | 0,91      | 1,00      | 1,05     | 1,11    | 1,15                                |
| 6-10 сот   | 0,73   | 0,87      | 0,95      | 1,00     | 1,06    | 1,10                                |
| 3-6 сот  | 0,70   | 0,83      | 0,90      | 0,94     | 1,00    | 1,04                                |
| менее 3 сот (долевая собственность)                      | 0,68   | 0,80      | 0,87      | 0,91     | 0,96    | 1,00                                |

Таблица 44. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «фактор масштаба» для земель сельскохозяйственного назначения

| До 1 Га | 1-10 Га | 10-100 Га | 100-500 Га | 500-1 000 Га | 1 000-1 500 Га | Свыше 1 500 Га |
|---------|---------|-----------|------------|--------------|----------------|----------------|
| 1,05    | 1,00    | 0,97      | 0,90       | 0,95         | 0,92           | 0,70           |

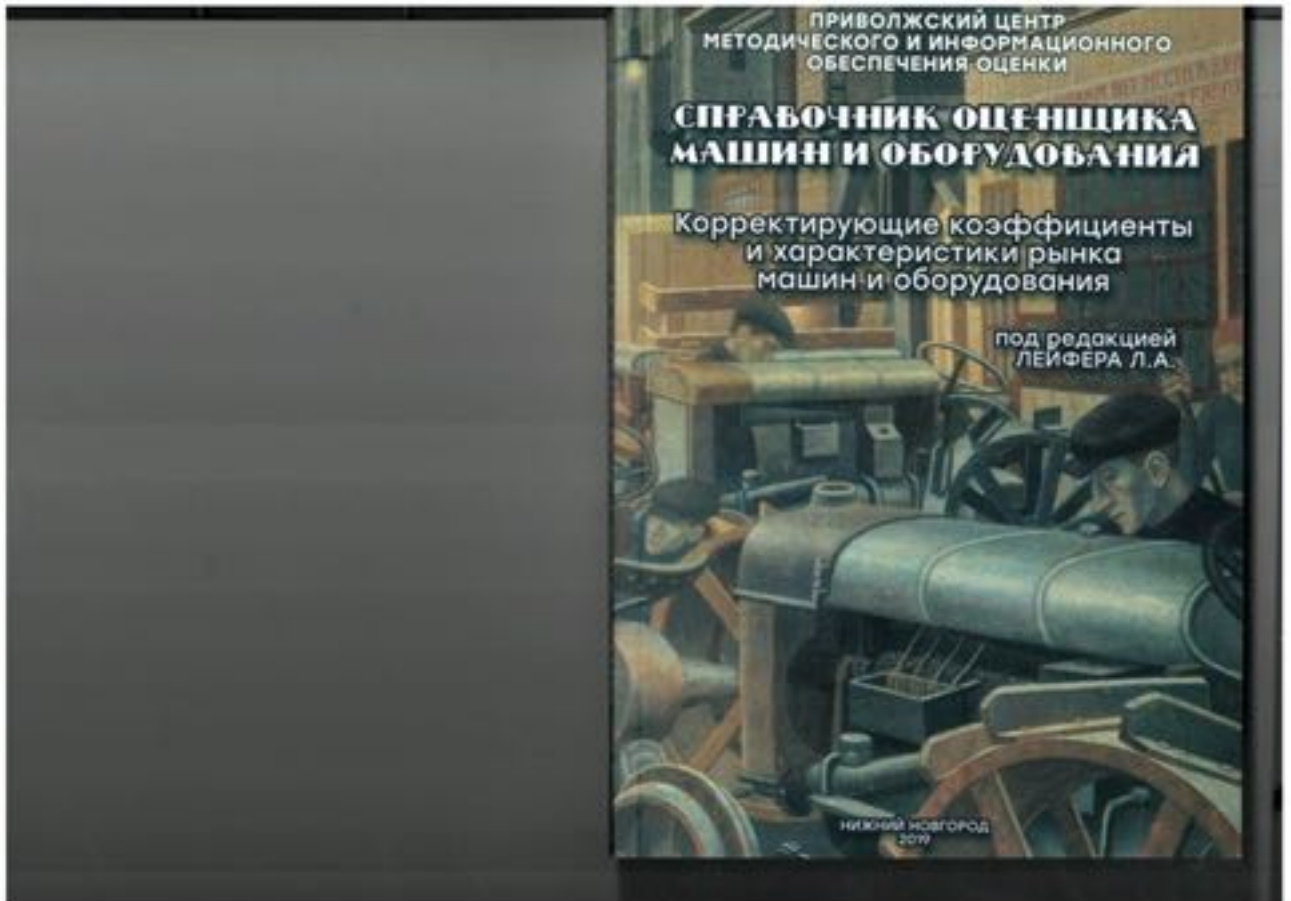
Таблица 45. Матрица корректировок фактора масштаба для земель сельскохозяйственного назначения

| Объект оценки  | До 1 Га | 1-10 Га | 10-100 Га | 100-500 Га | 500-1 000 Га | 1 000-1 500 Га | Свыше 1 500 Га |
|----------------|---------|---------|-----------|------------|--------------|----------------|----------------|
| Объект-аналог  | До 1 Га | 1-10 Га | 10-100 Га | 100-500 Га | 500-1 000 Га | 1 000-1 500 Га | Свыше 1 500 Га |
| До 1 Га        | 1,00    | 0,95    | 0,92      | 0,85       | 0,90         | 0,87           | 0,85           |
| 1-10 Га        | 1,05    | 1,00    | 0,97      | 0,90       | 0,95         | 0,92           | 0,70           |
| 10-100 Га      | 1,09    | 1,03    | 1,00      | 0,93       | 0,98         | 0,95           | 0,73           |
| 100-500 Га     | 1,18    | 1,11    | 1,08      | 1,00       | 1,05         | 1,02           | 0,80           |
| 500-1 000 Га   | 1,11    | 1,05    | 1,02      | 0,95       | 1,00         | 0,97           | 0,75           |
| 1 000-1 500 Га | 1,15    | 1,09    | 0,95      | 0,98       | 1,03         | 1,00           | 0,78           |
| Свыше 1 500 Га | 1,54    | 1,43    | 1,37      | 1,25       | 1,33         | 1,28           | 1,00           |

### 3.3.2 Форма (геометрия участка)

Форма участка, т.е. количество и расположение поворотных точек, может определять предполагаемое использование, а значит оказывать влияние на цену объекта.

Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (Таблица 44).



Целтон первым опубликовал информацию относительно коэффициента "шести десятых". Диапазон был 0,33 до 1,02 со средним значением 0,6.

**4.4.1. Коллективные экспертные оценки Средние значения и расширенные интервалы коэффициента торможения Y**

Таблица 4.4.1.1

| Группа                                 | Среднее | Стандартное отклонение | Средние интервалы | Расширенные интервалы |       |
|--|---------|------------------------|-------------------|-----------------------|-------|
|  |         |                        |                   | мин.                  | макс. |
| Транспортная техника общего назначения | 0,7     | 0,20                   | 0,35              | 0,4                   | 1,1   |
| Специальные автомобили                 | 0,6     | 0,18                   | 0,30              | 0,3                   | 0,8   |
| Железнодорожный и водный транспорт     | 0,7     | 0,18                   | 0,35              | 0,4                   | 1,1   |
| Сельскохозяйственное оборудование      | 0,7     | 0,18                   | 0,35              | 0,4                   | 1,1   |
| Учебно-научное оборудование            | 0,8     | 0,18                   | 0,30              | 0,3                   | 0,8   |
| Электронное оборудование               | 0,7     | 0,19                   | 0,35              | 0,4                   | 1,1   |

**4.4.2. Дополнительная информация из различных источников**

**Коэффициент торможения для АМТС<sup>17</sup>**

Таблица 4.4.2.1

| Вид транспортного средства                                | Значение показателя степени, Y | Пояснение и диапазон изменения функциональной (структурно-технической) характеристики, X              |
|---|--------------------------------|---|
| Легковые автомобили отечественного производства           | 0,70                           | X - мощность двигателя, л.с.<br>21 л.с. <math>\Leftarrow X \Leftarrow 105 л.с.</math>                 |
| Легковые автомобили отечественного производства           | 0,66                           | X - грузоподъемность, т<br>0,3 т <math>\Leftarrow X \Leftarrow 10 т</math>                            |
| Тяжелые отечественные автомобили                          | 0,67                           | X - нагрузка на ось, т<br>0,3 т <math>\Leftarrow X \Leftarrow 17 т</math>                             |
| Самосвалы отечественного производства                     | 1,00                           | X - грузоподъемность, т<br>1,2 т <math>\Leftarrow X \Leftarrow 35 т</math>                            |
| Специализированные автомобили отечественного производства | 0,43                           | X - грузоподъемность, т<br>0,45 т <math>\Leftarrow X \Leftarrow 10 т</math>                           |
| Специальные автомобили отечественного производства        | 0,62                           | X - грузоподъемность, т<br>0,45 т <math>\Leftarrow X \Leftarrow 10 т</math>                           |
| Грузовые отечественные автомобили                         | 1,40                           | X - грузоподъемность, т<br>0,2 т <math>\Leftarrow X \Leftarrow 70 т</math>                            |
| Легковые импортные автомобили                             | 0,95                           | X - объем двигателя, л<br>7 л <math>\Leftarrow X \Leftarrow 220 л</math>                              |
| Легковые импортные автомобили                             | 1,43                           | X - рабочий объем двигателя, куб. см<br>904 куб. см <math>\Leftarrow X \Leftarrow 6750 куб. см</math> |
| Легковые импортные автомобили                             | 0,80                           | X - рабочий объем двигателя, куб. см<br>150 куб. см <math>\Leftarrow X \Leftarrow 4900 куб. см</math> |
| Легковые импортные автомобили                             | 1,05                           | X - мощность двигателя, л.с.<br>44 л.с. <math>\Leftarrow X \Leftarrow 450 л.с.</math>                 |
| Тяжелые импортные автомобили                              | 0,62                           | X - грузоподъемность, т   |

<sup>17</sup> Оценка стоимости транспортных средств: Учеб.-метод. пособие / Под ред. М.П. Улитского. - М.: Финансы и статистика, 2005 - 304 с.: ил.



Средние значения и доверительные интервалы для скидок «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.2.1.1

| Группа  | Среднее | Доверительный интервал |       |
|---|---------|------------------------|-------|
|   |         | мин.                   | макс. |
| Транспорт и средства общего назначения                      | 10      | 8,9                    | 10,3  |
| Специальные автомобили                                      | 12      | 11,1                   | 12,8  |
| Железнодорожный и воздушный транспорт                       | 12      | 11,5                   | 13,2  |
| Серийное оборудование закрытого профиля                     | 12      | 10,7                   | 12,4  |
| Увеличенносерийное оборудование                             | 14      | 13,2                   | 15,3  |
| Средства обороны и транспортные средства и специальные виды | 15      | 13,7                   | 16,3  |
| Электронное оборудование                                    | 14      | 12,7                   | 14,9  |
| Инструменты, инвентарь, приборы                             | 13      | 12,2                   | 14,2  |

Средние значения и доверительные интервалы для скидок «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса банковских сотрудников)

Таблица 2.2.1.2

| Группа   | Среднее | Доверительный интервал |       | Отклонение среднее значений опроса предпринимателей Банка в значении опроса экспертно-оценщиков |
|--|---------|------------------------|-------|---|
|  |         | мин.                   | макс. |   |
| Транспорт и специальный общепромышленный                         | 14,5    | 12,6                   | 16,4  | 1,21  |
| Специальные автомобили   | 20,1    | 18,0                   | 23,4  | 1,69  |
| Железнодорожный и воздушный транспорт                            | 20,6    | 14,6                   | 26,5  | 1,67  |
| Серийное оборудование закрытого профиля                          | 19,4    | 16,2                   | 22,6  | 1,66  |
| Увеличенносерийное оборудование                                  | 27,0    | 22,0                   | 32,1  | 1,90  |
| Средства обороны и транспортные средства специального назначения | 27,5    | 19,1                   | 35,9  | 2,25  |
| Электронное оборудование   | 26,6    | 21,3                   | 31,8  | 1,90  |
| Инструменты, инвентарь, приборы                                  | 27,1    | 21,9                   | 32,3  | 2,06  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – Укрупненные показатели стоимости строительства**

укрупненные  
показатели  
стоимости  
строительства

# СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

КО-ИНВЕСТ<sup>®</sup>

**2016**

в уровне цен на 01.01.2016 г.  
для условий строительства  
в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Россия

| КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 6 КВ |                             |                         |       |                   | КС-14          |
|--|-----------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>       | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС03.10.003.0511   | Марка АСБн, сечение 3 × 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 682 846      |
| КС03.10.003.0512   | Марка АСБн, сечение 3 × 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 692 953      |
| КС03.10.003.0513   | Марка АСБн, сечение 3 × 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 714 223      |
| КС03.10.003.0514   | Марка АСБн, сечение 3 × 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 783 949      |
| КС03.10.003.0515   | Марка АСБн, сечение 3 × 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 860 648      |
| КС03.10.003.0516   | Марка АСБн, сечение 3 × 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 941 995      |
| КС03.10.003.0517   | Марка АСБн, сечение 3 × 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 017 532      |
| КС03.10.003.0518   | Марка АСБн, сечение 3 × 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 122 132      |
| КС03.10.003.0519   | Марка АСБн, сечение 3 × 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 288 303      |

| КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 10 КВ |                             |                         |       |                   | КС-14          |
|---|-----------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>       | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС03.10.003.0520  | Марка АСБн, сечение 3 × 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 739 455      |
| КС03.10.003.0521  | Марка АСБн, сечение 3 × 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 756 269      |
| КС03.10.003.0522  | Марка АСБн, сечение 3 × 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 838 429      |
| КС03.10.003.0523  | Марка АСБн, сечение 3 × 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 871 640      |
| КС03.10.003.0524  | Марка АСБн, сечение 3 × 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 942 669      |
| КС03.10.003.0525  | Марка АСБн, сечение 3 × 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 016 568      |
| КС03.10.003.0526  | Марка АСБн, сечение 3 × 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 098 787      |
| КС03.10.003.0527  | Марка АСБн, сечение 3 × 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 202 853      |
| КС03.10.003.0528  | Марка АСБн, сечение 3 × 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 372 010      |

| КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ |                              |                         |       |                   | КС-14          |
|--|------------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>        | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС03.10.003.0529   | Марка АСБ2н, сечение 3 × 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 543 544      |
| КС03.10.003.0530   | Марка АСБ2н, сечение 3 × 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 580 110      |
| КС03.10.003.0531   | Марка АСБ2н, сечение 3 × 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 621 719      |
| КС03.10.003.0532   | Марка АСБ2н, сечение 3 × 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 693 589      |
| КС03.10.003.0533   | Марка АСБ2н, сечение 3 × 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 778 069      |
| КС03.10.003.0534   | Марка АСБ2н, сечение 3 × 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 862 548      |
| КС03.10.003.0535   | Марка АСБ2н, сечение 3 × 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 948 288      |
| КС03.10.003.0536   | Марка АСБ2н, сечение 3 × 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 057 985      |
| КС03.10.003.0537   | Марка АСБ2н, сечение 3 × 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 199 204      |
| КС03.10.003.0538   | Марка АСБ2н, сечение 4 × 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 649 969      |
| КС03.10.003.0539   | Марка АСБ2н, сечение 4 × 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 699 030      |
| КС03.10.003.0540   | Марка АСБ2н, сечение 4 × 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 681 994      |
| КС03.10.003.0541   | Марка АСБ2н, сечение 4 × 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 756 771      |
| КС03.10.003.0542   | Марка АСБ2н, сечение 4 × 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 839 649      |
| КС03.10.003.0543   | Марка АСБ2н, сечение 4 × 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 942 111      |
| КС03.10.003.0544   | Марка АСБ2н, сечение 4 × 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 042 078      |
| КС03.10.003.0545   | Марка АСБ2н, сечение 4 × 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 193 273      |
| КС03.10.003.0546   | Марка АСБ2н, сечение 4 × 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 418 844      |

Сооружения городской инфраструктуры



СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2016

для условий строительства в Московской области, России  
в уровне цен на 01.01.2016

| ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ   |   | Эквивалент: 1 |       | КС-14Т            |                |
|--|---|---------------|-------|-------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |   |               |       |                   |                |
| Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, кабелей, а также цем, кабельных прокладок, заземления и пр. |   |               |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м³                                     | ПЛОЩАДЬ, м²   | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| нпд3.16.001.0014   | В-532 с двумя трансформаторами по 100 кВА     |               |       | руб. на 1 шт      | 1 004 991      |
| нпд3.16.001.0015   | В-532 с двумя трансформаторами по 180 кВА     |               |       | руб. на 1 шт      | 1 137 227      |
| нпд3.16.001.0016   | В-532 с двумя трансформаторами по 320 кВА     |               |       | руб. на 1 шт      | 1 226 486      |
| <b>ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ</b>  |   |               |       |                   |                |
|  |   | Эквивалент: 1 |       | КС-14Т            |                |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |   |               |       |                   |                |
| Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, кабелей, а также цем, кабельных прокладок, заземления и пр. |   |               |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м³                                     | ПЛОЩАДЬ, м²   | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| нпд3.16.001.0017   | К-31-400м с трансформатором 100 кВА           |               |       | руб. на 1 шт      | 882 673        |
| нпд3.16.001.0018   | К-31-400м с трансформатором 160 кВА           |               |       | руб. на 1 шт      | 952 097        |
| нпд3.16.001.0019   | К-31-400м с трансформатором 250 кВА           |               |       | руб. на 1 шт      | 1 044 662      |
| нпд3.16.001.0020   | К-31-400м с трансформатором 400 кВА           |               |       | руб. на 1 шт      | 1 163 674      |
| нпд3.16.001.0021   | К-31-630м с трансформатором 630 кВА           |               |       | руб. на 1 шт      | 1 276 074      |
| <b>ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ</b>  |   |               |       |                   |                |
|  |   | Эквивалент: 1 |       | КС-14Т            |                |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |   |               |       |                   |                |
| Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, кабелей, а также цем, кабельных прокладок, заземления и пр. |   |               |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м³                                     | ПЛОЩАДЬ, м²   | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| нпд3.16.001.0022   | К-32-400м с двумя трансформаторами по 100 кВА |               |       | руб. на 1 шт      | 1 748 817      |
| нпд3.16.001.0023   | К-32-400м с двумя трансформаторами по 160 кВА |               |       | руб. на 1 шт      | 1 884 358      |
| нпд3.16.001.0024   | К-32-400м с двумя трансформаторами по 250 кВА |               |       | руб. на 1 шт      | 2 082 712      |
| нпд3.16.001.0025   | К-32-400м с двумя трансформаторами по 400 кВА |               |       | руб. на 1 шт      | 2 314 124      |
| нпд3.16.001.0026   | К-32-630м с двумя трансформаторами по 630 кВА |               |       | руб. на 1 шт      | 2 975 302      |
| <b>ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ</b>  |   |               |       |                   |                |
|  |   | Эквивалент: 1 |       | КС-14Т            |                |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |   |               |       |                   |                |
| Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, кабелей, а также цем, кабельных прокладок, заземления и пр. |   |               |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м³                                     | ПЛОЩАДЬ, м²   | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| нпд3.16.001.0027   | К-531 с трансформатором 100 кВА               |               |       | руб. на 1 шт      | 426 460        |
| нпд3.16.001.0028   | К-531 с трансформатором 180 кВА               |               |       | руб. на 1 шт      | 495 884        |
| нпд3.16.001.0029   | К-531 с трансформатором 320 кВА               |               |       | руб. на 1 шт      | 545 472        |
| <b>ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ</b>  |   |               |       |                   |                |
|  |   | Эквивалент: 1 |       | КС-14Т            |                |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |   |               |       |                   |                |
| Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, кабелей, а также цем, кабельных прокладок, заземления и пр. |   |               |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м³                                     | ПЛОЩАДЬ, м²   | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| нпд3.16.001.0030   | К-532 с двумя трансформаторами по 100 кВА     |               |       | руб. на 1 шт      | 800 026        |
| нпд3.16.001.0031   | К-532 с двумя трансформаторами по 180 кВА     |               |       | руб. на 1 шт      | 925 650        |
| нпд3.16.001.0032   | К-532 с двумя трансформаторами по 320 кВА     |               |       | руб. на 1 шт      | 1 038 050      |

Сооружения городской инфраструктуры



| КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С ПЛАСТМАССОВОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ |                               |                         |       |                   | КС-14          |
|---|-------------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>         | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ |
| КС1.10.003.0815   | Марка АBBQ2L, сечение 3 x 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 746 353      |
| КС1.10.003.0816   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 4   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 357 871      |
| КС1.10.003.0817   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 6   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 366 969      |
| КС1.10.003.0818   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 10  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 378 202      |
| КС1.10.003.0819   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 16  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 408 136      |
| КС1.10.003.0820   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 436 381      |
| КС1.10.003.0821   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 464 312      |
| КС1.10.003.0822   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 502 969      |
| КС1.10.003.0823   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 542 092      |
| КС1.10.003.0824   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 601 048      |
| КС1.10.003.0825   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 659 741      |
| КС1.10.003.0826   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 733 226      |
| КС1.10.003.0827   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 810 272      |
| КС1.10.003.0828   | Марка АBBQ2L, сечение 4 x 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 940 767      |
| КС1.10.003.0829   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 4   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 362 616      |
| КС1.10.003.0830   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 6   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 367 450      |
| КС1.10.003.0831   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 10  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 380 745      |
| КС1.10.003.0832   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 16  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 402 499      |
| КС1.10.003.0833   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 437 548      |
| КС1.10.003.0834   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 466 555      |
| КС1.10.003.0835   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 510 064      |
| КС1.10.003.0836   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 584 936      |
| КС1.10.003.0837   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 652 678      |
| КС1.10.003.0838   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 705 856      |
| КС1.10.003.0839   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 778 371      |
| КС1.10.003.0840   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 881 101      |
| КС1.10.003.0841   | Марка АBBQ2L, сечение 5 x 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 008 003      |

| КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С ПЛАСТМАССОВОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ |                               |                         |       |                   | КС-14          |
|---|-------------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>         | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ |
| КС1.10.003.0842   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 4   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 337 492      |
| КС1.10.003.0843   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 6   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 342 393      |
| КС1.10.003.0844   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 10  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 348 600      |
| КС1.10.003.0845   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 16  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 360 001      |
| КС1.10.003.0846   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 365 712      |
| КС1.10.003.0847   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 375 902      |
| КС1.10.003.0848   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 388 577      |
| КС1.10.003.0849   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 409 833      |
| КС1.10.003.0850   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 433 539      |
| КС1.10.003.0851   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 457 345      |
| КС1.10.003.0852   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 484 108      |
| КС1.10.003.0853   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 515 457      |
| КС1.10.003.0854   | Марка А7BQ2L, сечение 2 x 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 567 306      |
| КС1.10.003.0855   | Марка А7BQ2L, сечение 3 x 4   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 340 245      |
| КС1.10.003.0856   | Марка А7BQ2L, сечение 3 x 6   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 345 880      |
| КС1.10.003.0857   | Марка А7BQ2L, сечение 3 x 10  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 353 016      |
| КС1.10.003.0858   | Марка А7BQ2L, сечение 3 x 16  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 366 125      |
| КС1.10.003.0859   | Марка А7BQ2L, сечение 3 x 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 372 691      |
| КС1.10.003.0860   | Марка А7BQ2L, сечение 3 x 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 384 407      |
| КС1.10.003.0861   | Марка А7BQ2L, сечение 3 x 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 398 979      |





| ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ В СУХИХ ГРУНТАХ БЕЗ ДОРОЖНЫХ ПОКРЫТИЙ   |  |                         |  |                   | КС-8           |
|--|--|-------------------------|--|-------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |  |                         | В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов. |                   |                |
| Трассы с креплением / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборка конденсата / контрольные трубы / запорные устройства с колодезем / настольные указатели подземных сооружений / переходы в футляре под ж/д и трамвайными путями и автодорогами |  |                         |  |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>  | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС  | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| №03.06.009.0028  | Диаметр газопровода 50-63 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 10,60 % |                         |  | руб. на 1 км      | 1 801 114      |
| №03.06.009.0030  | Диаметр газопровода 75-90 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 14,68 % |                         |  | руб. на 1 км      | 2 327 756      |
| №03.06.009.0031  | Диаметр газопровода 110 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 21,22 %   |                         |  | руб. на 1 км      | 3 075 587      |
| №03.06.009.0032  | Диаметр газопровода 140 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 23,61 %   |                         |  | руб. на 1 км      | 3 939 279      |
| №03.06.009.0033  | Диаметр газопровода 160 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 24,38 %   |                         |  | руб. на 1 км      | 4 644 978      |
| №03.06.009.0034  | Диаметр газопровода 205 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 1,38 %    |                         |  | руб. на 1 км      | 7 720 565      |
| №03.06.009.0035  | Диаметр газопровода 280 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 2,51 %    |                         |  | руб. на 1 км      | 8 169 966      |
| №03.06.009.0036  | Диаметр газопровода 315 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 2,86 %    |                         |  | руб. на 1 км      | 9 676 160      |
| ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ В СУХИХ ГРУНТАХ, МОСТОВАЯ БРУСЧАТАЯ НА ПЕСЧАНОМ ОСНОВАНИИ   |  |                         |  |                   | КС-8           |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |  |                         | В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов. |                   |                |
| Трассы с креплением / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборка конденсата / контрольные трубы / запорные устройства с колодезем / настольные указатели подземных сооружений / переходы в футляре под ж/д и трамвайными путями и автодорогами |  |                         |  |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>  | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС  | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| №03.06.009.0037  | Диаметр газопровода 50-63 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 3,54 %  |                         |  | руб. на 1 км      | 3 444 236      |
| №03.06.009.0038  | Диаметр газопровода 75-90 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 6,63 %  |                         |  | руб. на 1 км      | 3 984 921      |
| ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ В СУХИХ ГРУНТАХ, МОСТОВАЯ ИЗ АСФАЛЬТА НА БЕТОННОМ ОСНОВАНИИ   |  |                         |  |                   | КС-8           |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |  |                         | В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов. |                   |                |
| Трассы с креплением / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборка конденсата / контрольные трубы / запорные устройства с колодезем / настольные указатели подземных сооружений / переходы в футляре под ж/д и трамвайными путями и автодорогами |  |                         |  |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>  | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС  | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| №03.06.009.0039  | Диаметр газопровода 50-63 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 3,10 %  |                         |  | руб. на 1 км      | 6 154 684      |
| №03.06.009.0040  | Диаметр газопровода 75-90 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 5,17 %  |                         |  | руб. на 1 км      | 6 695 369      |

Сооружения городской инфраструктуры



| ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ В СУХИХ ГРУНТАХ БЕЗ ДОРОЖНЫХ ПОКРЫТИЙ  |   |                         |   |                   | КС-12          |
|---|---|-------------------------|---|-------------------|----------------|
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ  |   |                         | В стоимость не включены затраты на устройство переходов через реки и мосты по электрической вышке газопровода |                   |                |
| Трассы с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборные конструкции / контрольные трубы / запорные устройства / колодези / напольные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и деподрогами |   |                         |   |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м  | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС   | Единица измерения | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| н403.06.010.0010  | Диаметр газопровода 50-70 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 5,35 %   |                         |   | руб. на 1 км      | 2 176 184      |
| н403.06.010.0014  | Диаметр газопровода 80-100 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 4,55 %  |                         |   | руб. на 1 км      | 2 696 652      |
| н403.06.010.0017  | Диаметр газопровода 125-150 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 3,94 % |                         |   | руб. на 1 км      | 3 503 552      |
| н403.06.010.0018  | Диаметр газопровода 200 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 3,53 %     |                         |   | руб. на 1 км      | 5 222 143      |
| н403.06.010.0019  | Диаметр газопровода 250 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 4,34 %     |                         |   | руб. на 1 км      | 6 416 774      |
| н403.06.010.0020  | Диаметр газопровода 300 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 4,28 %     |                         |   | руб. на 1 км      | 7 531 064      |
| н403.06.010.0021  | Диаметр газопровода 350 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 4,96 %     |                         |   | руб. на 1 км      | 9 197 260      |
| н403.06.010.0022  | Диаметр газопровода 400 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 5,47 %     |                         |   | руб. на 1 км      | 11 314 061     |
| н403.06.010.0023  | Диаметр газопровода 500 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 6,36 %     |                         |   | руб. на 1 км      | 13 287 647     |
| н403.06.010.0024  | Диаметр газопровода 600 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 7,13 %     |                         |   | руб. на 1 км      | 15 924 917     |
| н403.06.010.0025  | Диаметр газопровода 700 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 8,42 %     |                         |   | руб. на 1 км      | 19 383 059     |
| н403.06.010.0026  | Диаметр газопровода 800 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 9,82 %     |                         |   | руб. на 1 км      | 22 076 218     |
| н403.06.010.0027  | Диаметр газопровода 900 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 4,96 %     |                         |   | руб. на 1 км      | 25 904 625     |
| н403.06.010.0028  | Диаметр газопровода 1000 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 4,19 %    |                         |   | руб. на 1 км      | 28 024 920     |



| РЕЗЕРВУАРЫ ЦИЛИНДРИЧЕСКИЕ                                       |   |                         |   |                          |                | КС-10 |
|---|---|-------------------------|---|--------------------------|----------------|-------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>                                  |   |                         |   |                          |                |       |
| Резервуары подземные с обвалованием фундамента — Железобетонный |   |                         | КАРКАС — Сборный железобетонный<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные<br>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные |                          |                |       |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                     | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>                           | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС   | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ        | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |       |
| №ИЗ.07.034.0006   | Емкость резервуара от 50 до 150 м <sup>3</sup>  |                         |   | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 16 145         |       |
| №ИЗ.07.034.0007   | Емкость резервуара от 300 до 600 м <sup>3</sup> |                         |   | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 9 380          |       |
| №ИЗ.07.034.0008   | Емкость резервуара до 1000 м <sup>3</sup>       |                         |   | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 7 316          |       |
| №ИЗ.07.034.0009   | Емкость резервуара более 1000 м <sup>3</sup>    |                         |   | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 5 617          |       |

**Самотечные водоводы**

| САМОТЕЧНЫЕ ВОДОВОДЫ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ ОТ ВОДОПРИЕМНЫХ ОГОЛОВКОВ ДО НАСОСНЫХ СТАНЦИЙ ПЕРВОГО ПОДЪЕМА |  |                         |       |                                  |                | КС-12 |
|--|--|-------------------------|-------|----------------------------------|----------------|-------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |  |                         |       |                                  |                |       |
| Заглубленные стальные трубопроводы с фасонными частями и протекторной изоляцией                    |  |                         |       |                                  |                |       |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>                                      | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ                | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |       |
| №ИЗ.07.033.0001  | Береговая часть до урны воды, диаметр труб до 300 мм       |                         |       | руб. на 1 м одной нитки водовода | 13 064         |       |
| №ИЗ.07.033.0002  | Поправка на каждые 100 мм увеличение диаметра сверх 300 мм |                         |       | руб. на 1 м одной нитки водовода | 4 681          |       |
| №ИЗ.07.033.0003  | Береговая часть до урны воды, диаметр труб до 800 мм       |                         |       | руб. на 1 м одной нитки водовода | 40 170         |       |
| №ИЗ.07.033.0004  | Поправка на каждые 100 мм увеличение диаметра сверх 800 мм |                         |       | руб. на 1 м одной нитки водовода | 5 554          |       |

| САМОТЕЧНЫЕ ВОДОВОДЫ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ ОТ ВОДОПРИЕМНЫХ ОГОЛОВКОВ ДО НАСОСНЫХ СТАНЦИЙ ПЕРВОГО ПОДЪЕМА |  |                         |       |                                  |                | КС-12 |
|--|--|-------------------------|-------|----------------------------------|----------------|-------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |  |                         |       |                                  |                |       |
| Заглубленные стальные трубопроводы с фасонными частями и протекторной изоляцией                    |  |                         |       |                                  |                |       |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>                                      | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ                | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |       |
| №ИЗ.07.033.0005  | Подводная часть до урны воды, диаметр труб до 300 мм       |                         |       | руб. на 1 м одной нитки водовода | 34 931         |       |
| №ИЗ.07.033.0006  | Поправка на каждые 100 мм увеличение диаметра сверх 300 мм |                         |       | руб. на 1 м одной нитки водовода | 6 008          |       |
| №ИЗ.07.033.0007  | Диаметр труб до 800 мм                                     |                         |       | руб. на 1 м одной нитки водовода | 64 622         |       |
| №ИЗ.07.033.0008  | Поправка на каждые 100 мм увеличение диаметра сверх 800 мм |                         |       | руб. на 1 м одной нитки водовода | 9 501          |       |

**Сети и коллекторы из асбестоцементных безнапорных труб**

| СЕТИ И КОЛЛЕКТОРЫ ИЗ АСБЕСТОЦЕМЕНТНЫХ БЕЗНАПОРНЫХ ТРУБ |                         |                         |       |                   |                | КС-8 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|------|
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>                                       |                         |                         |       |                   |                |      |
| Глубина заложения до 2 м                               |                         |                         |       |                   |                |      |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ            | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>   | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |      |
| №ИЗ.07.034.0001  | Диаметр труб 100-150 мм |                         |       | руб. на 1 м       | 1 935          |      |
| №ИЗ.07.034.0002  | Диаметр труб 200-300 мм |                         |       | руб. на 1 м       | 3 026          |      |
| №ИЗ.07.034.0003  | Диаметр труб 350-500 мм |                         |       | руб. на 1 м       | 4 996          |      |
| №ИЗ.07.034.0004  | Диаметр труб 600 мм     |                         |       | руб. на 1 м       | 7 388          |      |

Сооружения городской инфраструктуры



| ПОКРЫТИЕ — АСФАЛЬТОБЕТОННОЕ ОДНОСЛОЙНОЕ   |                       |                         |       |                          | КС-8           |
|---|-----------------------|-------------------------|-------|--------------------------|----------------|
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>  |                       |                         |       |                          |                |
| При толщине слоя 4 см<br>при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующими знаками) в размере 9 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя            |                       |                         |       |                          |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ        | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС8.01.003.0020   |                       |                         |       | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 721            |
| ПОКРЫТИЕ — АСФАЛЬТОБЕТОННОЕ ДВУХСЛОЙНОЕ, С ПОВЕРХНостНОЙ ОБРАБОТКОЙ   |                       |                         |       |                          | КС-8           |
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>  |                       |                         |       |                          |                |
| Нижний слой 4 см, верхний 2,3 см<br>при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующими знаками) в размере 7 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя |                       |                         |       |                          |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ        | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС8.01.003.0021   |                       |                         |       | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 1 295          |
| ПОКРЫТИЕ — БЕЛОЕ ГРАВИЙНОЕ СЕРПОВИДНОГО ПРОФИЛЯ   |                       |                         |       |                          | КС-8           |
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>  |                       |                         |       |                          |                |
| Толщиной 12 см по оси<br>при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующими знаками) в размере 8 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя            |                       |                         |       |                          |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ        | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС8.01.003.0022   |                       |                         |       | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 482            |
| ПОКРЫТИЕ — БЕЛОЕ ЩЕБЕНОЧНОЕ   |                       |                         |       |                          | КС-8           |
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>  |                       |                         |       |                          |                |
| Толщиной 8 см<br>при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующими знаками) в размере 7 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя                    |                       |                         |       |                          |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ        | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС8.01.003.0023   |                       |                         |       | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 767            |
| ПОКРЫТИЕ — ГРАВИЙНОЕ ОБРАБОТАННОЕ БИТУМОМ   |                       |                         |       |                          | КС-8           |
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>  |                       |                         |       |                          |                |
| Толщиной 8 см<br>при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующими знаками) в размере 15 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя                   |                       |                         |       |                          |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ        | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС8.01.003.0024   |                       |                         |       | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 658            |
| ПОКРЫТИЕ — ГРУНТОВОЕ, УКРЕПЛЕННОЕ ВЯЖУЩИМИ МАТЕРИАЛАМИ  |                       |                         |       |                          | КС-8           |
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>  |                       |                         |       |                          |                |
| При толщине слоя 15 см  |                       |                         |       |                          |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ        | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС8.01.003.0025   |                       |                         |       | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 493            |
| ПОКРЫТИЕ — ЦЕМЕНТНО-БЕТОННОЕ  |                       |                         |       |                          | КС-8           |
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>  |                       |                         |       |                          |                |
| При толщине слоя 18 см<br>при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующими знаками) в размере 5 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя           |                       |                         |       |                          |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ        | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС8.01.003.0026   |                       |                         |       | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 2 744          |

Сооружения городской инфраструктуры





| ТРОТУАРЫ ИЗ СБОРНЫХ БЕТОННЫХ ПЛИТ НА ПЕСЧАНОМ ОСНОВАНИИ   |           |             |       |                   | КС-8           |
|---|-----------|-------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| №ИЗ.01.003.0003   |           |             |       | руб. на 1 м²      | 1 858          |
| УКРЕПИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОСЫ У КРОМОК ДОРОЖНОЙ ОДЕЖДЫ — ЩЕБЕНОЧНЫЕ  |           |             |       |                   | КС-8           |
| <b>ОПИСАНИЕ:</b><br>Толщиной 10 см<br>при толщине укрепительных полос у кромок проезжей части и крепления обочины, отличной от принятых, надо вводить поправки к соответствующим знакам в размере 10 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя |           |             |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| №ИЗ.01.003.0016   |           |             |       | руб. на 1 м²      | 802            |
| УКРЕПИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОСЫ У КРОМОК ДОРОЖНОЙ ОДЕЖДЫ — ЦЕМЕНТНО-БЕТОННЫЕ   |           |             |       |                   | КС-8           |
| <b>ОПИСАНИЕ:</b><br>Толщиной 16 см<br>при толщине подстилающего слоя, отличного от принятых, надо вводить поправки к соответствующим знакам в размере 5 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя  |           |             |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| №ИЗ.01.003.0017   |           |             |       | руб. на 1 м²      | 3 026          |
| ПОДСТИЛАЮЩИЙ СЛОЙ — ПЕСЧАНЫЙ  |           |             |       |                   | КС-8           |
| <b>ОПИСАНИЕ:</b><br>При толщине слоя 20 см<br>при толщине подстилающего слоя, отличного от принятых, надо вводить поправки к соответствующим знакам в размере 5 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя                                      |           |             |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| №ИЗ.01.003.0018   |           |             |       | руб. на 1 м²      | 602            |
| ПОДСТИЛАЮЩИЙ СЛОЙ — КАРЬЕРНАЯ ПЕСЧАНО-ГРАВИЙНАЯ СМЕСЬ   |           |             |       |                   | КС-8           |
| <b>ОПИСАНИЕ:</b><br>При толщине слоя 20 см<br>при толщине подстилающего слоя, отличного от принятых, надо вводить поправки к соответствующим знакам в размере 5 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя                                      |           |             |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| №ИЗ.01.003.0019   |           |             |       | руб. на 1 м²      | 873            |
| ПОДСТИЛАЮЩИЙ СЛОЙ — ЩЕБЕНОЧНЫЙ  |           |             |       |                   | КС-8           |
| <b>ОПИСАНИЕ:</b><br>При толщине слоя 20 см<br>при толщине подстилающего слоя, отличного от принятых, надо вводить поправки к соответствующим знакам в размере 5 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя                                      |           |             |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| №ИЗ.01.003.0040   |           |             |       | руб. на 1 м²      | 1 238          |

## Крепление кюветов и канав

| КРЕПЛЕНИЕ КЮВЕТОВ И                         |                         |             |       |                   | КС-8           |
|---|-------------------------|-------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м³               | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| №ИЗ.01.004.0001                             | КАНАВ КАМЕННЫМ МОЩЕНИЕМ |             |       | руб. на 1 м²      | 1 583          |
| №ИЗ.01.004.0002                             | КАНАВ БЕТОННЫМИ ПЛИТАМИ |             |       | руб. на 1 м²      | 2 146          |

| КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С ПЛАСТМАССОВОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ |                               |                         |       |                   | КС-14         |
|---|-------------------------------|-------------------------|-------|-------------------|---------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м                      | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | Единица измерения | ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ |
| КС-15.003.0415  | Марка АББВЦд, сечение 3 x 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 746 333     |
| КС-15.003.0416  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 4   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 357 671     |
| КС-15.003.0417  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 6   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 366 969     |
| КС-15.003.0418  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 10  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 378 202     |
| КС-15.003.0419  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 16  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 408 136     |
| КС-15.003.0420  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 436 381     |
| КС-15.003.0421  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 464 317     |
| КС-15.003.0422  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 502 969     |
| КС-15.003.0423  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 542 092     |
| КС-15.003.0424  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 601 048     |
| КС-15.003.0425  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 659 741     |
| КС-15.003.0426  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 733 226     |
| КС-15.003.0427  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 810 272     |
| КС-15.003.0428  | Марка АББВЦд, сечение 4 x 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 940 767     |
| КС-15.003.0429  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 4   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 362 616     |
| КС-15.003.0430  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 6   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 367 450     |
| КС-15.003.0431  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 10  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 380 745     |
| КС-15.003.0432  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 16  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 402 499     |
| КС-15.003.0433  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 437 548     |
| КС-15.003.0434  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 466 555     |
| КС-15.003.0435  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 510 064     |
| КС-15.003.0436  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 584 996     |
| КС-15.003.0437  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 652 678     |
| КС-15.003.0438  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 705 856     |
| КС-15.003.0439  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 778 371     |
| КС-15.003.0440  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 881 101     |
| КС-15.003.0441  | Марка АББВЦд, сечение 5 x 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 008 003     |

| КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С ПЛАСТМАССОВОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ |                               |                         |       |                   | КС-14         |
|---|-------------------------------|-------------------------|-------|-------------------|---------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м                      | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | Единица измерения | ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ |
| КС-15.003.0442  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 4   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 337 492     |
| КС-15.003.0443  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 6   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 342 393     |
| КС-15.003.0444  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 10  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 348 600     |
| КС-15.003.0445  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 16  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 360 001     |
| КС-15.003.0446  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 365 712     |
| КС-15.003.0447  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 375 902     |
| КС-15.003.0448  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 388 577     |
| КС-15.003.0449  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 409 833     |
| КС-15.003.0450  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 433 539     |
| КС-15.003.0451  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 457 345     |
| КС-15.003.0452  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 484 108     |
| КС-15.003.0453  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 515 457     |
| КС-15.003.0454  | Марка А7ВВЦд, сечение 2 x 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 567 306     |
| КС-15.003.0455  | Марка А7ВВЦд, сечение 3 x 6   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 340 245     |
| КС-15.003.0456  | Марка А7ВВЦд, сечение 3 x 6   |                         |       | руб. на 1 км      | 1 345 680     |
| КС-15.003.0457  | Марка А7ВВЦд, сечение 3 x 10  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 353 016     |
| КС-15.003.0458  | Марка А7ВВЦд, сечение 3 x 16  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 366 125     |
| КС-15.003.0459  | Марка А7ВВЦд, сечение 3 x 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 372 691     |
| КС-15.003.0460  | Марка А7ВВЦд, сечение 3 x 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 384 407     |
| КС-15.003.0461  | Марка А7ВВЦд, сечение 3 x 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 398 979     |





| КАБЕЛИ СВЯЗИ ГОРОДСКИЕ, В КАБЕЛЕПРОВОДАХ ГОТОВЫХ<br>(С УСТРОЙСТВОМ 5 МУФТ НА 1 КМ) |  |                         |       | КС-14             |                |
|--|--|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м                                   | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС13.08.018.0121   | Марка кабеля ППВп3 сечением 5 × 2 × 0,32   |                         |       | руб. на 1 км      | 356 508        |
| КС13.08.018.0122   | Марка кабеля ППВп3 сечением 10 × 2 × 0,32  |                         |       | руб. на 1 км      | 362 318        |
| КС13.08.018.0123   | Марка кабеля ППВп3 сечением 20 × 2 × 0,32  |                         |       | руб. на 1 км      | 373 939        |
| КС13.08.018.0124   | Марка кабеля ППВп3 сечением 30 × 2 × 0,32  |                         |       | руб. на 1 км      | 384 398        |
| КС13.08.018.0125   | Марка кабеля ППВп3 сечением 50 × 2 × 0,32  |                         |       | руб. на 1 км      | 407 640        |
| КС13.08.018.0126   | Марка кабеля ППВп3 сечением 100 × 2 × 0,32 |                         |       | руб. на 1 км      | 459 935        |
| КС13.08.018.0127   | Марка кабеля ППВп3 сечением 5 × 2 × 0,4    |                         |       | руб. на 1 км      | 358 832        |
| КС13.08.018.0128   | Марка кабеля ППВп3 сечением 10 × 2 × 0,4   |                         |       | руб. на 1 км      | 368 129        |
| КС13.08.018.0129   | Марка кабеля ППВп3 сечением 20 × 2 × 0,4   |                         |       | руб. на 1 км      | 384 398        |
| КС13.08.018.0130   | Марка кабеля ППВп3 сечением 30 × 2 × 0,4   |                         |       | руб. на 1 км      | 397 181        |
| КС13.08.018.0131   | Марка кабеля ППВп3 сечением 50 × 2 × 0,4   |                         |       | руб. на 1 км      | 429 720        |
| КС13.08.018.0132   | Марка кабеля ППВп3 сечением 100 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 507 581        |
| КС13.08.018.0133   | Марка кабеля ППВп3 сечением 150 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 557 552        |
| КС13.08.018.0134   | Марка кабеля ППВп3 сечением 200 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 627 278        |
| КС13.08.018.0135   | Марка кабеля ППВп3 сечением 300 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 758 596        |
| КС13.08.018.0136   | Марка кабеля ППВп3 сечением 400 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 888 752        |
| КС13.08.018.0137   | Марка кабеля ППВп3 сечением 500 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 018 908      |
| КС13.08.018.0138   | Марка кабеля ППВп3 сечением 600 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 143 253      |
| КС13.08.018.0139   | Марка кабеля ППВп3 сечением 700 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 453 536      |
| КС13.08.018.0140   | Марка кабеля ППВп3 сечением 800 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 603 447      |
| КС13.08.018.0141   | Марка кабеля ППВп3 сечением 900 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 2 101 991      |
| КС13.08.018.0142   | Марка кабеля ППВп3 сечением 1000 × 2 × 0,4 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 171 717      |
| КС13.08.018.0143   | Марка кабеля ППВп3 сечением 1200 × 2 × 0,4 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 256 551      |
| КС13.08.018.0144   | Марка кабеля ППВп3 сечением 5 × 2 × 0,5    |                         |       | руб. на 1 км      | 363 480        |
| КС13.08.018.0145   | Марка кабеля ППВп3 сечением 10 × 2 × 0,5   |                         |       | руб. на 1 км      | 376 263        |
| КС13.08.018.0146   | Марка кабеля ППВп3 сечением 20 × 2 × 0,5   |                         |       | руб. на 1 км      | 398 343        |
| КС13.08.018.0147   | Марка кабеля ППВп3 сечением 30 × 2 × 0,5   |                         |       | руб. на 1 км      | 422 748        |
| КС13.08.018.0148   | Марка кабеля ППВп3 сечением 50 × 2 × 0,5   |                         |       | руб. на 1 км      | 466 908        |
| КС13.08.018.0149   | Марка кабеля ППВп3 сечением 100 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 581 956        |
| КС13.08.018.0150   | Марка кабеля ППВп3 сечением 150 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 737 678        |
| КС13.08.018.0151   | Марка кабеля ППВп3 сечением 200 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 760 921        |
| КС13.08.018.0152   | Марка кабеля ППВп3 сечением 300 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 964 289        |
| КС13.08.018.0153   | Марка кабеля ППВп3 сечением 400 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 159 523      |
| КС13.08.018.0154   | Марка кабеля ППВп3 сечением 500 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 355 919      |
| КС13.08.018.0155   | Марка кабеля ППВп3 сечением 600 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 541 856      |
| КС13.08.018.0156   | Марка кабеля ППВп3 сечением 700 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 2 015 995      |
| КС13.08.018.0157   | Марка кабеля ППВп3 сечением 800 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 2 230 985      |
| КС13.08.018.0158   | Марка кабеля ППВп3 сечением 900 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 2 550 564      |
| КС13.08.018.0159   | Марка кабеля ППВп3 сечением 1000 × 2 × 0,5 |                         |       | руб. на 1 км      | 3 242 017      |
| КС13.08.018.0160   | Марка кабеля ППВп3 сечением 1200 × 2 × 0,5 |                         |       | руб. на 1 км      | 3 807 962      |
| КС13.08.018.0161   | Марка кабеля ППВп3 сечением 5 × 2 × 0,64   |                         |       | руб. на 1 км      | 366 967        |
| КС13.08.018.0162   | Марка кабеля ППВп3 сечением 10 × 2 × 0,64  |                         |       | руб. на 1 км      | 382 074        |
| КС13.08.018.0163   | Марка кабеля ППВп3 сечением 20 × 2 × 0,64  |                         |       | руб. на 1 км      | 414 613        |
| КС13.08.018.0164   | Марка кабеля ППВп3 сечением 30 × 2 × 0,64  |                         |       | руб. на 1 км      | 443 666        |
| КС13.08.018.0165   | Марка кабеля ППВп3 сечением 50 × 2 × 0,64  |                         |       | руб. на 1 км      | 504 095        |
| КС13.08.018.0166   | Марка кабеля ППВп3 сечением 100 × 2 × 0,64 |                         |       | руб. на 1 км      | 656 331        |
| КС13.08.018.0167   | Марка кабеля ППВп3 сечением 150 × 2 × 0,64 |                         |       | руб. на 1 км      | 803 918        |
| КС13.08.018.0168   | Марка кабеля ППВп3 сечением 200 × 2 × 0,64 |                         |       | руб. на 1 км      | 950 344        |
| КС13.08.018.0169   | Марка кабеля ППВп3 сечением 300 × 2 × 0,64 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 233 898      |
| КС13.08.018.0170   | Марка кабеля ППВп3 сечением 400 × 2 × 0,64 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 556 963      |
| КС13.08.018.0171   | Марка кабеля ППВп3 сечением 500 × 2 × 0,64 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 853 300      |
| КС13.08.018.0172   | Марка кабеля ППВп3 сечением 5 × 2 × 0,7    |                         |       | руб. на 1 км      | 375 101        |
| КС13.08.018.0173   | Марка кабеля ППВп3 сечением 10 × 2 × 0,7   |                         |       | руб. на 1 км      | 389 047        |
| КС13.08.018.0174   | Марка кабеля ППВп3 сечением 20 × 2 × 0,7   |                         |       | руб. на 1 км      | 449 476        |
| КС13.08.018.0175   | Марка кабеля ППВп3 сечением 30 × 2 × 0,7   |                         |       | руб. на 1 км      | 497 122        |
| КС13.08.018.0176   | Марка кабеля ППВп3 сечением 50 × 2 × 0,7   |                         |       | руб. на 1 км      | 600 550        |
| КС13.08.018.0177   | Марка кабеля ППВп3 сечением 100 × 2 × 0,7  |                         |       | руб. на 1 км      | 836 457        |

Сооружения городской инфраструктуры

Сети водопровода и канализации из полиэтиленовых труб

| СЕТИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ                 |                        |             |       |                   |                | КС-8   |
|---|------------------------|-------------|-------|-------------------|----------------|--------|
| ОПИСАНИЕ                                    |                        |             |       |                   |                |        |
| Глубина заложения до 2 м                    |                        |             |       |                   |                |        |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м³              | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |        |
| КС03.07.042.0001                            | Диаметр трубы 50-63 мм |             |       | руб. на 1 м       |                | 1 790  |
| КС03.07.042.0002                            | Диаметр трубы 75-90 мм |             |       | руб. на 1 м       |                | 2 391  |
| КС03.07.042.0003                            | Диаметр трубы 110 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 2 441  |
| КС03.07.042.0004                            | Диаметр трубы 140 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 3 426  |
| КС03.07.042.0005                            | Диаметр трубы 160 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 4 146  |
| КС03.07.042.0006                            | Диаметр трубы 225 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 5 078  |
| КС03.07.042.0007                            | Диаметр трубы 280 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 7 334  |
| КС03.07.042.0008                            | Диаметр трубы 315 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 8 842  |
| КС03.07.042.0009                            | Диаметр трубы 355 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 10 173 |
| КС03.07.042.0010                            | Диаметр трубы 400 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 12 275 |
| КС03.07.042.0011                            | Диаметр трубы 450 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 14 691 |
| КС03.07.042.0012                            | Диаметр трубы 500 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 17 182 |
| КС03.07.042.0013                            | Диаметр трубы 560 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 19 846 |
| КС03.07.042.0014                            | Диаметр трубы 630 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 23 525 |
| КС03.07.042.0015                            | Диаметр трубы 710 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 27 832 |
| КС03.07.042.0016                            | Диаметр трубы 800 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 32 785 |
| КС03.07.042.0017                            | Диаметр трубы 900 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 37 076 |
| КС03.07.042.0018                            | Диаметр трубы 1000 мм  |             |       | руб. на 1 м       |                | 42 805 |

| СЕТИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ                 |                        |             |       |                   |                | КС-8   |
|---|------------------------|-------------|-------|-------------------|----------------|--------|
| ОПИСАНИЕ                                    |                        |             |       |                   |                |        |
| Глубина заложения до 2 м                    |                        |             |       |                   |                |        |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м³              | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |        |
| КС03.07.042.0019                            | Диаметр трубы 50-63 мм |             |       | руб. на 1 м       |                | 2 277  |
| КС03.07.042.0020                            | Диаметр трубы 75-90 мм |             |       | руб. на 1 м       |                | 2 872  |
| КС03.07.042.0021                            | Диаметр трубы 110 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 2 989  |
| КС03.07.042.0022                            | Диаметр трубы 140 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 3 975  |
| КС03.07.042.0023                            | Диаметр трубы 160 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 4 695  |
| КС03.07.042.0024                            | Диаметр трубы 225 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 5 700  |
| КС03.07.042.0025                            | Диаметр трубы 280 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 7 956  |
| КС03.07.042.0026                            | Диаметр трубы 315 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 9 464  |
| КС03.07.042.0027                            | Диаметр трубы 355 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 10 747 |
| КС03.07.042.0028                            | Диаметр трубы 400 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 12 849 |
| КС03.07.042.0029                            | Диаметр трубы 450 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 15 265 |
| КС03.07.042.0030                            | Диаметр трубы 500 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 17 756 |
| КС03.07.042.0031                            | Диаметр трубы 560 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 20 272 |
| КС03.07.042.0032                            | Диаметр трубы 630 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 23 951 |
| КС03.07.042.0033                            | Диаметр трубы 710 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 28 257 |
| КС03.07.042.0034                            | Диаметр трубы 800 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 33 210 |
| КС03.07.042.0035                            | Диаметр трубы 900 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 37 509 |
| КС03.07.042.0036                            | Диаметр трубы 1000 мм  |             |       | руб. на 1 м       |                | 43 237 |

Сооружения городской инфраструктуры



СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2016

| КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ |                            |                         |       |                   | КС-14          |
|--|----------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м                   | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| н/03.18.003.0470   | Марка АСБ, сечение 3 × 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 519 718      |
| н/03.18.003.0470   | Марка АСБ, сечение 3 × 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 552 808      |
| н/03.18.003.0471   | Марка АСБ, сечение 3 × 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 642 773      |
| н/03.18.003.0472   | Марка АСБ, сечение 3 × 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 698 613      |
| н/03.18.003.0473   | Марка АСБ, сечение 3 × 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 777 203      |
| н/03.18.003.0474   | Марка АСБ, сечение 3 × 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 850 623      |
| н/03.18.003.0475   | Марка АСБ, сечение 3 × 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 943 690      |
| н/03.18.003.0476   | Марка АСБ, сечение 3 × 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 020 211      |

| КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 6 КВ |                            |                         |       |                   | КС-14          |
|--|----------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м                   | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| н/03.18.003.0477   | Марка АСБ, сечение 3 × 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 611 750      |
| н/03.18.003.0478   | Марка АСБ, сечение 3 × 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 651 046      |
| н/03.18.003.0479   | Марка АСБ, сечение 3 × 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 732 737      |
| н/03.18.003.0480   | Марка АСБ, сечение 3 × 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 811 328      |
| н/03.18.003.0481   | Марка АСБ, сечение 3 × 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 839 248      |
| н/03.18.003.0482   | Марка АСБ, сечение 3 × 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 957 132      |
| н/03.18.003.0483   | Марка АСБ, сечение 3 × 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 048 132      |
| н/03.18.003.0484   | Марка АСБ, сечение 3 × 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 128 789      |

| КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 10 КВ |                            |                         |       |                   | КС-14          |
|---|----------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м                   | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| н/03.18.003.0485  | Марка АСБ, сечение 3 × 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 671 727      |
| н/03.18.003.0486  | Марка АСБ, сечение 3 × 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 709 988      |
| н/03.18.003.0487  | Марка АСБ, сечение 3 × 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 805 123      |
| н/03.18.003.0488  | Марка АСБ, сечение 3 × 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 873 373      |
| н/03.18.003.0489  | Марка АСБ, сечение 3 × 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 904 394      |
| н/03.18.003.0490  | Марка АСБ, сечение 3 × 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 027 450      |
| н/03.18.003.0491  | Марка АСБ, сечение 3 × 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 136 028      |
| н/03.18.003.0492  | Марка АСБ, сечение 3 × 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 281 832      |

| КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ |                             |                         |       |                   | КС-14          |
|--|-----------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м                    | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| н/03.18.003.0493   | Марка АСБн, сечение 3 × 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 525 961      |
| н/03.18.003.0494   | Марка АСБн, сечение 3 × 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 559 663      |
| н/03.18.003.0495   | Марка АСБн, сечение 3 × 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 598 012      |
| н/03.18.003.0496   | Марка АСБн, сечение 3 × 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 664 252      |
| н/03.18.003.0497   | Марка АСБн, сечение 3 × 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 742 113      |
| н/03.18.003.0498   | Марка АСБн, сечение 3 × 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 819 974      |
| н/03.18.003.0499   | Марка АСБн, сечение 3 × 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 898 998      |
| н/03.18.003.0500   | Марка АСБн, сечение 3 × 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 000 101      |
| н/03.18.003.0501   | Марка АСБн, сечение 3 × 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 130 257      |
| н/03.18.003.0502   | Марка АСБн, сечение 4 × 25  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 624 049      |
| н/03.18.003.0503   | Марка АСБн, сечение 4 × 35  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 669 266      |
| н/03.18.003.0504   | Марка АСБн, сечение 4 × 50  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 653 565      |
| н/03.18.003.0505   | Марка АСБн, сечение 4 × 70  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 722 484      |
| н/03.18.003.0506   | Марка АСБн, сечение 4 × 95  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 798 869      |
| н/03.18.003.0507   | Марка АСБн, сечение 4 × 120 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 893 304      |
| н/03.18.003.0508   | Марка АСБн, сечение 4 × 150 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 985 440      |
| н/03.18.003.0509   | Марка АСБн, сечение 4 × 185 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 124 790      |
| н/03.18.003.0510   | Марка АСБн, сечение 4 × 240 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 332 690      |

Создание городской инфраструктуры

| КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С ПЛАСТМАССОВОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И МЕДНОЙ ЖИЛОЙ, ПО НЕПРОХОДНЫМ ЭСТАКАДАМ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ |                            |                         |       |                   | КС-14          |
|--|----------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м                   | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС1.18.003.1530  | Марка ВВГ, сечение 1 x 2,5 |                         |       | рул. на 1 км      | 651 987        |
| КС1.18.003.1531  | Марка ВВГ, сечение 1 x 4   |                         |       | рул. на 1 км      | 657 623        |
| КС1.18.003.1532  | Марка ВВГ, сечение 1 x 6   |                         |       | рул. на 1 км      | 666 551        |
| КС1.18.003.1533  | Марка ВВГ, сечение 1 x 10  |                         |       | рул. на 1 км      | 684 090        |
| КС1.18.003.1534  | Марка ВВГ, сечение 1 x 16  |                         |       | рул. на 1 км      | 710 241        |
| КС1.18.003.1535  | Марка ВВГ, сечение 1 x 25  |                         |       | рул. на 1 км      | 749 533        |
| КС1.18.003.1536  | Марка ВВГ, сечение 1 x 35  |                         |       | рул. на 1 км      | 788 195        |
| КС1.18.003.1537  | Марка ВВГ, сечение 1 x 50  |                         |       | рул. на 1 км      | 841 653        |
| КС1.18.003.1538  | Марка ВВГ, сечение 2 x 2,5 |                         |       | рул. на 1 км      | 665 638        |
| КС1.18.003.1539  | Марка ВВГ, сечение 2 x 4   |                         |       | рул. на 1 км      | 680 620        |
| КС1.18.003.1540  | Марка ВВГ, сечение 2 x 6   |                         |       | рул. на 1 км      | 710 708        |
| КС1.18.003.1541  | Марка ВВГ, сечение 2 x 10  |                         |       | рул. на 1 км      | 733 702        |
| КС1.18.003.1542  | Марка ВВГ, сечение 2 x 16  |                         |       | рул. на 1 км      | 797 252        |
| КС1.18.003.1543  | Марка ВВГ, сечение 2 x 25  |                         |       | рул. на 1 км      | 875 895        |
| КС1.18.003.1544  | Марка ВВГ, сечение 2 x 35  |                         |       | рул. на 1 км      | 952 824        |
| КС1.18.003.1545  | Марка ВВГ, сечение 2 x 50  |                         |       | рул. на 1 км      | 1 108 396      |
| КС1.18.003.1546  | Марка ВВГ, сечение 3 x 2,5 |                         |       | рул. на 1 км      | 677 738        |
| КС1.18.003.1547  | Марка ВВГ, сечение 3 x 4   |                         |       | рул. на 1 км      | 697 785        |
| КС1.18.003.1548  | Марка ВВГ, сечение 3 x 6   |                         |       | рул. на 1 км      | 726 311        |
| КС1.18.003.1549  | Марка ВВГ, сечение 3 x 10  |                         |       | рул. на 1 км      | 775 974        |
| КС1.18.003.1550  | Марка ВВГ, сечение 3 x 16  |                         |       | рул. на 1 км      | 850 234        |
| КС1.18.003.1551  | Марка ВВГ, сечение 3 x 25  |                         |       | рул. на 1 км      | 982 252        |
| КС1.18.003.1552  | Марка ВВГ, сечение 3 x 35  |                         |       | рул. на 1 км      | 1 095 040      |
| КС1.18.003.1553  | Марка ВВГ, сечение 3 x 50  |                         |       | рул. на 1 км      | 1 233 693      |
| КС1.18.003.1554  | Марка ВВГ, сечение 4 x 2,5 |                         |       | рул. на 1 км      | 690 244        |
| КС1.18.003.1555  | Марка ВВГ, сечение 4 x 4   |                         |       | рул. на 1 км      | 716 359        |
| КС1.18.003.1556  | Марка ВВГ, сечение 4 x 6   |                         |       | рул. на 1 км      | 748 005        |
| КС1.18.003.1557  | Марка ВВГ, сечение 4 x 10  |                         |       | рул. на 1 км      | 820 484        |
| КС1.18.003.1558  | Марка ВВГ, сечение 4 x 16  |                         |       | рул. на 1 км      | 923 910        |
| КС1.18.003.1559  | Марка ВВГ, сечение 4 x 25  |                         |       | рул. на 1 км      | 1 081 919      |
| КС1.18.003.1560  | Марка ВВГ, сечение 4 x 35  |                         |       | рул. на 1 км      | 1 242 629      |
| КС1.18.003.1561  | Марка ВВГ, сечение 4 x 50  |                         |       | рул. на 1 км      | 1 457 485      |
| КС1.18.003.1562  | Марка ВВГ, сечение 4 x 70  |                         |       | рул. на 1 км      | 1 819 229      |
| КС1.18.003.1563  | Марка ВВГ, сечение 4 x 95  |                         |       | рул. на 1 км      | 2 032 990      |
| КС1.18.003.1564  | Марка ВВГ, сечение 4 x 120 |                         |       | рул. на 1 км      | 2 659 216      |
| КС1.18.003.1565  | Марка ВВГ, сечение 4 x 150 |                         |       | рул. на 1 км      | 3 151 756      |
| КС1.18.003.1566  | Марка ВВГ, сечение 4 x 185 |                         |       | рул. на 1 км      | 3 735 788      |
| КС1.18.003.1567  | Марка ВВГ, сечение 4 x 240 |                         |       | рул. на 1 км      | 4 714 046      |
| КС1.18.003.1568  | Марка ВВГ, сечение 5 x 2,5 |                         |       | рул. на 1 км      | 702 865        |
| КС1.18.003.1569  | Марка ВВГ, сечение 5 x 4   |                         |       | рул. на 1 км      | 736 651        |
| КС1.18.003.1570  | Марка ВВГ, сечение 5 x 6   |                         |       | рул. на 1 км      | 779 078        |
| КС1.18.003.1571  | Марка ВВГ, сечение 5 x 10  |                         |       | рул. на 1 км      | 867 650        |
| КС1.18.003.1572  | Марка ВВГ, сечение 5 x 16  |                         |       | рул. на 1 км      | 999 962        |
| КС1.18.003.1573  | Марка ВВГ, сечение 5 x 25  |                         |       | рул. на 1 км      | 1 202 583      |
| КС1.18.003.1574  | Марка ВВГ, сечение 5 x 35  |                         |       | рул. на 1 км      | 1 461 290      |
| КС1.18.003.1575  | Марка ВВГ, сечение 5 x 50  |                         |       | рул. на 1 км      | 1 539 350      |
| КС1.18.003.1576  | Марка ВВГ, сечение 5 x 70  |                         |       | рул. на 1 км      | 2 124 570      |
| КС1.18.003.1577  | Марка ВВГ, сечение 5 x 95  |                         |       | рул. на 1 км      | 2 392 722      |
| КС1.18.003.1578  | Марка ВВГ, сечение 5 x 120 |                         |       | рул. на 1 км      | 2 823 511      |
| КС1.18.003.1579  | Марка ВВГ, сечение 5 x 150 |                         |       | рул. на 1 км      | 3 814 579      |
| КС1.18.003.1580  | Марка ВВГ, сечение 5 x 185 |                         |       | рул. на 1 км      | 4 521 890      |
| КС1.18.003.1581  | Марка ВВГ, сечение 5 x 240 |                         |       | рул. на 1 км      | 5 705 318      |

Сооружение городской инфраструктуры







СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2016

| НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ НА 5 АГРЕГАТОВ 16ФВ-18   |                  |         |        |       |        |  |        |        |        |        |         |       | Этажность: 1 |             | КС-1    |                   |               |
|---|------------------|---------|--------|-------|--------|--|--------|--------|--------|--------|---------|-------|--------------|-------------|---------|-------------------|---------------|
| <b>ОПИСАНИЕ:</b><br>Глубина заложения подающего коллектора до 4 м<br>участка (полюса):<br>В графе «фундаменты» земляные работы — 24 %<br>В графе «прочие строительные конструкции» металлоконструкции — 2 %<br>В графе «особообъемные работы» железобетонные конструкции — 30 % |                  |         |        |       |        | <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / железобетонные железобетонные<br>ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Монолитные железобетонные (подземная часть) / кирпичные (надземная часть)<br>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / монолитные железобетонные<br>КРОВЛИ — Минераловатные плиты / два слоя рулонная<br>ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка<br>ПРОЧЕЕ — Лестницы металлические |        |        |        |        |         |       |              |             |         |                   |               |
| Описание элементов конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества   |                  |         |        |       |        |  |        |        |        |        |         |       |              |             |         |                   |               |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   |                  |         |        |       |        |  |        |        |        |        |         |       | ОБЪЕМ, м³    | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС   | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ |
| ИИИ4.02.004.0021  |                  |         |        |       |        |  |        |        |        |        |         |       |              |             | Базис   | руб. на 1 м³      | 9,473         |
|   | ИИИ4.02.004.0021 | 2271,71 | 284,72 | 93,89 | 943,00 | 284,72   | 188,80 | 473,32 | 284,72 | 349,43 | 3786,23 | 83,91 | 83,91        | 113,89      | 9470,21 | 100,00%           |               |
|   |                  | 25,89%  | 3,07%  | 1,07% | 10,00% | 3,07%  | 1,89%  | 1,00%  | 3,07%  | 6,07%  | 40,20%  | 0,80% | 0,80%        | 1,20%       |         |                   |               |

| НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ НА 5 АГРЕГАТОВ 16ФВ-18   |                  |        |       |       |       |  |       |       |       |       |        |       | Этажность: 1 |             | КС-1    |                   |               |
|---|------------------|--------|-------|-------|-------|--|-------|-------|-------|-------|--------|-------|--------------|-------------|---------|-------------------|---------------|
| <b>ОПИСАНИЕ:</b><br>Глубина заложения подающего коллектора до 5,5 м<br>участка (полюса):<br>В графе «фундаменты» земляные работы — 29 %<br>В графе «прочие строительные конструкции» металлоконструкции — 1 %<br>В графе «особообъемные работы» железобетонные конструкции — 47 % |                  |        |       |       |       | <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / железобетонные железобетонные<br>ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Монолитные железобетонные (подземная часть) / кирпичные (надземная часть)<br>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / монолитные железобетонные<br>КРОВЛИ — Минераловатные плиты / два слоя рулонная<br>ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка<br>ПРОЧЕЕ — Лестницы металлические |       |       |       |       |        |       |              |             |         |                   |               |
| Описание элементов конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества   |                  |        |       |       |       |  |       |       |       |       |        |       |              |             |         |                   |               |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   |                  |        |       |       |       |  |       |       |       |       |        |       | ОБЪЕМ, м³    | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС   | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ |
| ИИИ4.02.004.0022  |                  |        |       |       |       |  |       |       |       |       |        |       |              |             | Базис   | руб. на 1 м³      | 10,169        |
|   | ИИИ4.02.004.0022 | 2946,1 | 305,7 | 101,9 | 954,9 | 201,8  | 201,8 | 109,3 | 305,7 | 309,3 | 3819,4 | 92,9  | 92,9         | 122,9       | 10168,7 | 100,00%           |               |
|   |                  | 28,87% | 3,07% | 1,00% | 8,89% | 2,00%  | 2,00% | 3,07% | 3,07% | 3,07% | 37,30% | 0,97% | 0,97%        | 1,27%       |         |                   |               |

| НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ НА 5 АГРЕГАТОВ 16ФВ-18   |                  |        |       |       |       |  |       |       |       |       |        |       | Этажность: 1 |             | КС-1    |                   |               |
|---|------------------|--------|-------|-------|-------|--|-------|-------|-------|-------|--------|-------|--------------|-------------|---------|-------------------|---------------|
| <b>ОПИСАНИЕ:</b><br>Глубина заложения подающего коллектора до 7 м<br>участка (полюса):<br>В графе «фундаменты» земляные работы — 35 %<br>В графе «прочие строительные конструкции» металлоконструкции — 1 %<br>В графе «особообъемные работы» железобетонные конструкции — 43 % |                  |        |       |       |       | <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / железобетонные железобетонные<br>ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Монолитные железобетонные (подземная часть) / кирпичные (надземная часть)<br>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / монолитные железобетонные<br>КРОВЛИ — Минераловатные плиты / два слоя рулонная<br>ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка<br>ПРОЧЕЕ — Лестницы металлические |       |       |       |       |        |       |              |             |         |                   |               |
| Описание элементов конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества   |                  |        |       |       |       |  |       |       |       |       |        |       |              |             |         |                   |               |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   |                  |        |       |       |       |  |       |       |       |       |        |       | ОБЪЕМ, м³    | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС   | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ |
| ИИИ4.02.004.0023  |                  |        |       |       |       |  |       |       |       |       |        |       |              |             | Базис   | руб. на 1 м³      | 11,365        |
|   | ИИИ4.02.004.0023 | 3977,0 | 284,7 | 93,9  | 970,0 | 227,8  | 227,8 | 493,3 | 341,7 | 389,4 | 3908,1 | 101,9 | 101,9        | 134,9       | 11364,8 | 100,00%           |               |
|   |                  | 34,39% | 2,07% | 0,90% | 8,80% | 2,00%  | 2,00% | 4,07% | 3,07% | 3,07% | 34,39% | 0,90% | 0,90%        | 1,19%       |         |                   |               |

Здания: сети водопровода и канализации



### Противопожарные гидранты

| ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ГИДРАНТЫ                    |  |             |       |                   | КС-12          |
|---|--|-------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м³  | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС0.07.033.0001                             | Высота гидрантов до 1000 мм<br>Диаметр трубопровода от 150 мм        |             |       | руб. на 1 гидрант | 26 771         |
| КС0.07.033.0002                             | Высота гидрантов до 1000 мм<br>Диаметр трубопровода от 200 до 300 мм |             |       | руб. на 1 гидрант | 36 672         |
| КС0.07.033.0003                             | Высота гидрантов до 1500 мм<br>Диаметр трубопровода до 150 мм        |             |       | руб. на 1 гидрант | 30 040         |
| КС0.07.033.0004                             | Высота гидрантов до 1500 мм<br>Диаметр трубопровода от 200 до 300 мм |             |       | руб. на 1 гидрант | 38 424         |
| КС0.07.033.0005                             | Высота гидрантов до 2000 мм<br>Диаметр трубопровода до 150 мм        |             |       | руб. на 1 гидрант | 32 835         |
| КС0.07.033.0006                             | Высота гидрантов до 2000 мм<br>Диаметр трубопровода от 200 до 300 мм |             |       | руб. на 1 гидрант | 40 869         |
| КС0.07.033.0007                             | Высота гидрантов до 2500 мм<br>Диаметр трубопровода до 150 мм        |             |       | руб. на 1 гидрант | 35 280         |
| КС0.07.033.0008                             | Высота гидрантов до 2500 мм<br>Диаметр трубопровода от 200 до 300 мм |             |       | руб. на 1 гидрант | 43 663         |

### Распределительные камеры

| РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ КАМЕРЫ ПЕРЕД НЕФТЕЛОВУШКАМИ |   |  |       |                      | КС-9           |
|---|---|--|-------|----------------------|----------------|
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:                       |   | ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЕ — Сборные железобетонные |       |                      |                |
| ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / железобетонный        |   |  |       |                      |                |
| СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные    |   |  |       |                      |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м³   | ПЛОЩАДЬ, м²                                    | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ    | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС0.07.033.0001                               | Пропускная способность 150 л/сек                                  |  |       | руб. на 1 сооружение | 152 037        |
| КС0.07.033.0002                               | Пропускная способность 160 л/сек                                  |  |       | руб. на 1 сооружение | 32 792         |
| КС0.07.033.0003                               | Пропускная способность 220 л/сек (с односторонним распределением) |  |       | руб. на 1 сооружение | 342 829        |
| КС0.07.033.0004                               | Пропускная способность 220 л/сек (с двухсторонним распределением) |  |       | руб. на 1 сооружение | 241 471        |

| РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ КАМЕРЫ ПЕРЕД НЕФТЕОТДЕЛИТЕЛЯМИ |   |  |       |                      | КС-9           |
|--|---|--|-------|----------------------|----------------|
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:                          |   | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные |       |                      |                |
| ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / железобетонный           |   |  |       |                      |                |
| ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЕ — Сборные железобетонные   |   |  |       |                      |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ      | ОБЪЕМ, м³   | ПЛОЩАДЬ, м²                                | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ    | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС0.07.033.0005                                  | Пропускная способность 400 л/сек                                  |  |       | руб. на 1 сооружение | 196 754        |
| КС0.07.033.0006                                  | Пропускная способность 600 л/сек                                  |  |       | руб. на 1 сооружение | 303 697        |
| КС0.07.033.0007                                  | Пропускная способность 800 л/сек (с односторонним распределением) |  |       | руб. на 1 сооружение | 542 564        |
| КС0.07.033.0008                                  | Пропускная способность 800 л/сек (с двухсторонним распределением) |  |       | руб. на 1 сооружение | 384 565        |

### Резервуары

| РЕЗЕРВУАРЫ ПРЯМОУГОЛЬНЫЕ                       |                                      |                                 |       |                   | КС-10          |
|--|--------------------------------------|---------------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:                        |                                      | КАРКАС — Сборные железобетонные |       |                   |                |
| Резервуары подземные с облицовкой              |                                      |                                 |       |                   |                |
| СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные     |                                      |                                 |       |                   |                |
| ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный                    |                                      |                                 |       |                   |                |
| ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЕ — Сборные железобетонные |                                      |                                 |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ    | ОБЪЕМ, м³                            | ПЛОЩАДЬ, м²                     | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КС0.07.034.0001                                | Емкость резервуара от 50 до 150 м³   |                                 |       | руб. на 1 м³      | 28 262         |
| КС0.07.034.0002                                | Емкость резервуара от 300 до 1000 м³ |                                 |       | руб. на 1 м³      | 13 531         |
| КС0.07.034.0003                                | Емкость резервуара до 3000 м³        |                                 |       | руб. на 1 м³      | 8 447          |
| КС0.07.034.0004                                | Емкость резервуара до 10000 м³       |                                 |       | руб. на 1 м³      | 6 751          |
| КС0.07.034.0005                                | Емкость резервуара более 10000 м³    |                                 |       | руб. на 1 м³      | 5 126          |

Сооружения городской инфраструктуры



| СЕТИ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ                       |                         |                         |       |                   |                | КС-12 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|-------|
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>                            |                         |                         |       |                   |                |       |
| Глубина заложения до 6 м                    |                         |                         |       |                   |                |       |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>   | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |       |
| КСИ.07.043.0013                             | Диаметр труб 50-100 мм  |                         |       | руб. на 1 м       | 4 017          |       |
| КСИ.07.043.0014                             | Диаметр труб 125-200 мм |                         |       | руб. на 1 м       | 5 729          |       |
| КСИ.07.043.0018                             | Диаметр труб 250-350 мм |                         |       | руб. на 1 м       | 9 047          |       |
| КСИ.07.043.0020                             | Диаметр труб 400-500 мм |                         |       | руб. на 1 м       | 16 243         |       |
| КСИ.07.043.0021                             | Диаметр труб 700-900 мм |                         |       | руб. на 1 м       | 28 294         |       |
| КСИ.07.043.0022                             | Диаметр труб 1000 мм    |                         |       | руб. на 1 м       | 36 328         |       |
| КСИ.07.043.0023                             | Диаметр труб 1100 мм    |                         |       | руб. на 1 м       | 42 965         |       |
| КСИ.07.043.0024                             | Диаметр труб 1200 мм    |                         |       | руб. на 1 м       | 45 759         |       |

Скважины артезианские

| СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ  |  |                         |       |                              |                | КС-12 |
|--|--|-------------------------|-------|------------------------------|----------------|-------|
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>   |  |                         |       |                              |                |       |
| Глубина до 100 м   |  |                         |       |                              |                |       |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>                                 |  |                         |       |                              |                |       |
| - в грунтах 1-3 групп при удельном весе грунта 3 группы до 3 % |  |                         |       |                              |                |       |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                    | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>                        | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ            | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |       |
| КСИ.07.045.0001  | Диаметр труб (начальный/конечный) 250/150 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 16 243         |       |
| КСИ.07.045.0002  | Диаметр труб (начальный/конечный) 300/200 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 17 745         |       |
| КСИ.07.045.0003  | Диаметр труб (начальный/конечный) 400/200 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 19 212         |       |
| КСИ.07.045.0004  | Диаметр труб (начальный/конечный) 500/300 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 23 054         |       |

| СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ   |  |                         |       |                              |                | КС-12 |
|---|--|-------------------------|-------|------------------------------|----------------|-------|
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>  |  |                         |       |                              |                |       |
| Глубина до 100 м  |  |                         |       |                              |                |       |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>  |  |                         |       |                              |                |       |
| - в грунтах 1-5 групп при удельном весе грунта скальных пород 4-5 групп до 10 % |  |                         |       |                              |                |       |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                                     | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>                        | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ            | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |       |
| КСИ.07.045.0005   | Диаметр труб (начальный/конечный) 250/150 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 18 863         |       |
| КСИ.07.045.0006   | Диаметр труб (начальный/конечный) 300/200 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 19 911         |       |
| КСИ.07.045.0007   | Диаметр труб (начальный/конечный) 400/200 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 22 006         |       |
| КСИ.07.045.0008   | Диаметр труб (начальный/конечный) 500/300 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 25 849         |       |

| СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ  |  |                         |       |                              |                | КС-12 |
|--|--|-------------------------|-------|------------------------------|----------------|-------|
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>   |  |                         |       |                              |                |       |
| Глубина до 200 м   |  |                         |       |                              |                |       |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |  |                         |       |                              |                |       |
| - в грунтах 1-4 групп при удельном весе грунта скальных пород 4-5 групп до 3 % |  |                         |       |                              |                |       |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                                    | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>                        | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ            | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |       |
| КСИ.07.045.0009  | Диаметр труб (начальный/конечный) 400/200 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 18 513         |       |
| КСИ.07.045.0010  | Диаметр труб (начальный/конечный) 500/200 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 22 356         |       |
| КСИ.07.045.0011  | Диаметр труб (начальный/конечный) 600/300 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 27 945         |       |

| СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ   |  |                         |       |                              |                | КС-12 |
|---|--|-------------------------|-------|------------------------------|----------------|-------|
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>  |  |                         |       |                              |                |       |
| Глубина до 200 м  |  |                         |       |                              |                |       |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>  |  |                         |       |                              |                |       |
| - в грунтах 1-5 групп при удельном весе грунта скальных пород 4-5 групп до 35 % |  |                         |       |                              |                |       |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                                     | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>                        | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ            | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |       |
| КСИ.07.045.0012   | Диаметр труб (начальный/конечный) 400/200 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 23 753         |       |
| КСИ.07.045.0013   | Диаметр труб (начальный/конечный) 500/200 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 26 198         |       |
| КСИ.07.045.0014   | Диаметр труб (начальный/конечный) 600/300 мм |                         |       | руб. на 1 м глубины скважины | 30 390         |       |

Сооружения городской инфраструктуры

| СЕТИ И КОЛЛЕКТОРЫ ИЗ ЧУГУННЫХ ТРУБ          |   |             |       |                   |                | КС-12 |
|---|---|-------------|-------|-------------------|----------------|-------|
| ОБЪЕКТЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ     |   |             |       |                   |                | КС-12 |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>              |   |             |       |                   |                |       |
| Трубы класса А                              |   |             |       |                   |                |       |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м³   | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |       |
| №К3.07.040.0014                             | Диаметр труб 150-250 мм<br>Глубина заложения до 6 м<br>при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 2,5 % |             |       | руб. на 1 м       | 10 409         |       |
| №К3.07.040.0015                             | Диаметр труб 300-450 мм<br>Глубина заложения до 6 м<br>при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 4 %   |             |       | руб. на 1 м       | 12 785         |       |
| №К3.07.040.0016                             | Диаметр труб 500-600 мм<br>Глубина заложения до 6 м<br>при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 4 %   |             |       | руб. на 1 м       | 24 766         |       |
| СЕТИ И КОЛЛЕКТОРЫ ИЗ ЧУГУННЫХ ТРУБ          |   |             |       |                   |                | КС-12 |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>              |   |             |       |                   |                |       |
| Трубы класса А                              |   |             |       |                   |                |       |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м³   | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |       |
| №К3.07.040.0017                             | Диаметр труб 150-250 мм<br>Глубина заложения до 7 м<br>при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 2,5 % |             |       | руб. на 1 м       | 12 156         |       |
| №К3.07.040.0018                             | Диаметр труб 300-450 мм<br>Глубина заложения до 7 м<br>при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 4 %   |             |       | руб. на 1 м       | 14 531         |       |
| №К3.07.040.0019                             | Диаметр труб 500-600 мм<br>Глубина заложения до 7 м<br>при замене на трубы класса Б стоимость надлежит увеличивать на 4 %   |             |       | руб. на 1 м       | 26 547         |       |

Сети водопровода и канализации из асбестоцементных труб

| СЕТИ ИЗ АСБЕСТОЦЕМЕНТНЫХ ТРУБ ВТ-3  |                         |             |       |                   |                | КС-8 |
|---|-------------------------|-------------|-------|-------------------|----------------|------|
| ОБЪЕКТЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                                     |                         |             |       |                   |                | КС-8 |
| <b>ОБЪЕКТЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:</b>                             |                         |             |       |                   |                |      |
| Глубина заложения до 2 м  |                         |             |       |                   |                |      |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>  |                         |             |       |                   |                |      |
| - Водопроводные (вспорные) трубы с рабочим давлением до 3 атм. (марка ВТ-3) |                         |             |       |                   |                |      |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                                 | ОБЪЕМ, м³               | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |      |
| №К3.07.041.0001   | Диаметр труб 50-100 мм  |             |       | руб. на 1 м       | 2 392          |      |
| №К3.07.041.0002   | Диаметр труб 125-200 мм |             |       | руб. на 1 м       | 3 202          |      |
| №К3.07.041.0003   | Диаметр труб 250-350 мм |             |       | руб. на 1 м       | 5 770          |      |
| №К3.07.041.0004   | Диаметр труб 400-600 мм |             |       | руб. на 1 м       | 10 801         |      |
| СЕТИ ИЗ АСБЕСТОЦЕМЕНТНЫХ ТРУБ ВТ-3  |                         |             |       |                   |                | КС-8 |
| <b>ОБЪЕКТЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:</b>                             |                         |             |       |                   |                |      |
| Глубина заложения до 3 м  |                         |             |       |                   |                |      |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>  |                         |             |       |                   |                |      |
| - Водопроводные (вспорные) трубы с рабочим давлением до 3 атм. (марка ВТ-3) |                         |             |       |                   |                |      |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                                 | ОБЪЕМ, м³               | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |      |
| №К3.07.041.0005   | Диаметр труб 50-100 мм  |             |       | руб. на 1 м       | 2 920          |      |
| №К3.07.041.0006   | Диаметр труб 125-200 мм |             |       | руб. на 1 м       | 3 764          |      |
| №К3.07.041.0007   | Диаметр труб 250-350 мм |             |       | руб. на 1 м       | 6 333          |      |
| №К3.07.041.0008   | Диаметр труб 400-600 мм |             |       | руб. на 1 м       | 11 329         |      |
| СЕТИ ИЗ АСБЕСТОЦЕМЕНТНЫХ ТРУБ ВТ-3  |                         |             |       |                   |                | КС-8 |
| <b>ОБЪЕКТЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:</b>                             |                         |             |       |                   |                |      |
| Глубина заложения до 4 м  |                         |             |       |                   |                |      |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>  |                         |             |       |                   |                |      |
| - Водопроводные (вспорные) трубы с рабочим давлением до 3 атм. (марка ВТ-3) |                         |             |       |                   |                |      |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                                 | ОБЪЕМ, м³               | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |      |
| №К3.07.041.0009   | Диаметр труб 50-100 мм  |             |       | руб. на 1 м       | 4 081          |      |
| №К3.07.041.0010   | Диаметр труб 125-200 мм |             |       | руб. на 1 м       | 4 925          |      |
| №К3.07.041.0011   | Диаметр труб 250-350 мм |             |       | руб. на 1 м       | 7 494          |      |
| №К3.07.041.0012   | Диаметр труб 400-600 мм |             |       | руб. на 1 м       | 12 525         |      |



Сети водопровода и канализации из полиэтиленовых труб

| СЕТИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ                 |                       |             |       |                   |                | КС-8   |
|---|-----------------------|-------------|-------|-------------------|----------------|--------|
| ОПИСАНИЕ                                    |                       |             |       |                   |                |        |
| Глубина заложения до 2 м                    |                       |             |       |                   |                |        |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м³             | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |        |
| КСИ.07.042.0001                             | Диаметр труб 50-63 мм |             |       | руб. на 1 м       |                | 1 790  |
| КСИ.07.042.0002                             | Диаметр труб 75-90 мм |             |       | руб. на 1 м       |                | 2 391  |
| КСИ.07.042.0003                             | Диаметр труб 110 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 2 441  |
| КСИ.07.042.0004                             | Диаметр труб 140 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 3 426  |
| КСИ.07.042.0005                             | Диаметр труб 160 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 4 146  |
| КСИ.07.042.0006                             | Диаметр труб 225 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 5 078  |
| КСИ.07.042.0007                             | Диаметр труб 280 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 7 334  |
| КСИ.07.042.0008                             | Диаметр труб 315 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 8 842  |
| КСИ.07.042.0009                             | Диаметр труб 355 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 10 173 |
| КСИ.07.042.0010                             | Диаметр труб 400 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 12 275 |
| КСИ.07.042.0011                             | Диаметр труб 450 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 14 691 |
| КСИ.07.042.0012                             | Диаметр труб 500 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 17 182 |
| КСИ.07.042.0013                             | Диаметр труб 560 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 19 846 |
| КСИ.07.042.0014                             | Диаметр труб 630 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 23 525 |
| КСИ.07.042.0015                             | Диаметр труб 710 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 27 832 |
| КСИ.07.042.0016                             | Диаметр труб 800 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 32 785 |
| КСИ.07.042.0017                             | Диаметр труб 900 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 37 076 |
| КСИ.07.042.0018                             | Диаметр труб 1000 мм  |             |       | руб. на 1 м       |                | 42 805 |

| СЕТИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ                 |                       |             |       |                   |                | КС-8   |
|---|-----------------------|-------------|-------|-------------------|----------------|--------|
| ОПИСАНИЕ                                    |                       |             |       |                   |                |        |
| Глубина заложения до 2 м                    |                       |             |       |                   |                |        |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м³             | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |        |
| КСИ.07.042.0019                             | Диаметр труб 50-63 мм |             |       | руб. на 1 м       |                | 2 277  |
| КСИ.07.042.0020                             | Диаметр труб 75-90 мм |             |       | руб. на 1 м       |                | 2 877  |
| КСИ.07.042.0021                             | Диаметр труб 110 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 2 989  |
| КСИ.07.042.0022                             | Диаметр труб 140 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 3 975  |
| КСИ.07.042.0023                             | Диаметр труб 160 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 4 695  |
| КСИ.07.042.0024                             | Диаметр труб 225 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 5 700  |
| КСИ.07.042.0025                             | Диаметр труб 280 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 7 956  |
| КСИ.07.042.0026                             | Диаметр труб 315 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 9 464  |
| КСИ.07.042.0027                             | Диаметр труб 355 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 10 747 |
| КСИ.07.042.0028                             | Диаметр труб 400 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 12 849 |
| КСИ.07.042.0029                             | Диаметр труб 450 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 15 265 |
| КСИ.07.042.0030                             | Диаметр труб 500 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 17 756 |
| КСИ.07.042.0031                             | Диаметр труб 560 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 20 272 |
| КСИ.07.042.0032                             | Диаметр труб 630 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 23 951 |
| КСИ.07.042.0033                             | Диаметр труб 710 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 28 257 |
| КСИ.07.042.0034                             | Диаметр труб 800 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 33 210 |
| КСИ.07.042.0035                             | Диаметр труб 900 мм   |             |       | руб. на 1 м       |                | 37 509 |
| КСИ.07.042.0036                             | Диаметр труб 1000 мм  |             |       | руб. на 1 м       |                | 43 237 |

Сооружения городской инфраструктуры

**СЕТИ И КОЛЛЕКТОРЫ ИЗ АСБЕСТОЦЕМЕНТНЫХ БЕЗНАПОРНЫХ ТРУБ** **КС-8****ОПИСАНИЕ:**

Глубина заложения до 3 м

| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|-----------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КСИ3.07.034.0005 Диаметр труб 100–150 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 2 533          |
| КСИ3.07.034.0006 Диаметр труб 200–300 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 3 553          |
| КСИ3.07.034.0007 Диаметр труб 350–500 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 5 559          |
| КСИ3.07.034.0008 Диаметр труб 600 мм        |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 7 951          |

**СЕТИ И КОЛЛЕКТОРЫ ИЗ АСБЕСТОЦЕМЕНТНЫХ БЕЗНАПОРНЫХ ТРУБ** **КС-8****ОПИСАНИЕ:**

Глубина заложения до 4 м

| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|-----------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КСИ3.07.034.0009 Диаметр труб 100–150 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 3 694          |
| КСИ3.07.034.0010 Диаметр труб 200–300 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 4 714          |
| КСИ3.07.034.0011 Диаметр труб 350–500 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 6 720          |
| КСИ3.07.034.0012 Диаметр труб 600 мм        |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 9 147          |

**Сети и коллекторы из бетонных труб****СЕТИ И КОЛЛЕКТОРЫ ИЗ БЕТОННЫХ ТРУБ****КС-8****ОПИСАНИЕ:**

Глубина заложения до 2 м

| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|-----------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КСИ3.07.037.0001 Диаметр труб 200–400 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 4 433          |
| КСИ3.07.037.0002 Диаметр труб 500–600 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 8 866          |

**СЕТИ И КОЛЛЕКТОРЫ ИЗ БЕТОННЫХ ТРУБ****КС-8****ОПИСАНИЕ:**

Глубина заложения до 3 м

| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|-----------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КСИ3.07.037.0003 Диаметр труб 200–400 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 4 961          |
| КСИ3.07.037.0004 Диаметр труб 500–600 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 9 464          |

**СЕТИ И КОЛЛЕКТОРЫ ИЗ БЕТОННЫХ ТРУБ****КС-8****ОПИСАНИЕ:**

Глубина заложения до 4 м

| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|-----------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КСИ3.07.037.0005 Диаметр труб 200–400 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 6 086          |
| КСИ3.07.037.0006 Диаметр труб 500–600 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 10 660         |

**Сети и коллекторы из железобетонных труб****СЕТИ И КОЛЛЕКТОРЫ ИЗ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ТРУБ (БЕЗНАПОРНЫХ)****КС-10****ОПИСАНИЕ:**

Глубина заложения до 2 м

| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|-----------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КСИ3.07.038.0001 Диаметр труб 300–400 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 5 521          |
| КСИ3.07.038.0002 Диаметр труб 500–800 мм    |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 10 894         |
| КСИ3.07.038.0003 Диаметр труб 900–1100 мм   |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 21 302         |
| КСИ3.07.038.0004 Диаметр труб 1250–1500 мм  |                       |                         |       | руб. на 1 м       | 35 068         |





| КАБЕЛИ СВЯЗИ ГОРОДСКИЕ, В КАБЕЛЕПРОВОДАХ ГОТОВЫХ<br>(С УСТРОЙСТВОМ 5 МУФТ НА 1 КМ) |  |                         |       | КС-14             |                |
|--|--|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м                                     | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕМ В ЦЕЛОНЕ |
| КС1.08.018.0121  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 5 × 2 × 0,32   |                         |       | руб. на 1 км      | 356 508        |
| КС1.08.018.0122  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 10 × 2 × 0,32  |                         |       | руб. на 1 км      | 362 318        |
| КС1.08.018.0123  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 20 × 2 × 0,32  |                         |       | руб. на 1 км      | 373 939        |
| КС1.08.018.0124  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 30 × 2 × 0,32  |                         |       | руб. на 1 км      | 384 398        |
| КС1.08.018.0125  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 50 × 2 × 0,32  |                         |       | руб. на 1 км      | 407 640        |
| КС1.08.018.0126  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 100 × 2 × 0,32 |                         |       | руб. на 1 км      | 459 935        |
| КС1.08.018.0127  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 5 × 2 × 0,4    |                         |       | руб. на 1 км      | 358 832        |
| КС1.08.018.0128  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 10 × 2 × 0,4   |                         |       | руб. на 1 км      | 368 129        |
| КС1.08.018.0129  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 20 × 2 × 0,4   |                         |       | руб. на 1 км      | 384 398        |
| КС1.08.018.0130  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 30 × 2 × 0,4   |                         |       | руб. на 1 км      | 397 181        |
| КС1.08.018.0131  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 50 × 2 × 0,4   |                         |       | руб. на 1 км      | 429 720        |
| КС1.08.018.0132  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 100 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 507 581        |
| КС1.08.018.0133  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 130 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 557 552        |
| КС1.08.018.0134  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 200 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 627 278        |
| КС1.08.018.0135  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 300 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 758 596        |
| КС1.08.018.0136  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 400 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 888 752        |
| КС1.08.018.0137  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 500 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 018 908      |
| КС1.08.018.0138  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 600 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 143 253      |
| КС1.08.018.0139  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 700 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 453 536      |
| КС1.08.018.0140  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 800 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 603 447      |
| КС1.08.018.0141  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 900 × 2 × 0,4  |                         |       | руб. на 1 км      | 2 101 991      |
| КС1.08.018.0142  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 1000 × 2 × 0,4 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 171 717      |
| КС1.08.018.0143  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 1200 × 2 × 0,4 |                         |       | руб. на 1 км      | 2 256 551      |
| КС1.08.018.0144  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 5 × 2 × 0,5    |                         |       | руб. на 1 км      | 363 480        |
| КС1.08.018.0145  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 10 × 2 × 0,5   |                         |       | руб. на 1 км      | 376 263        |
| КС1.08.018.0146  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 20 × 2 × 0,5   |                         |       | руб. на 1 км      | 398 343        |
| КС1.08.018.0147  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 30 × 2 × 0,5   |                         |       | руб. на 1 км      | 422 748        |
| КС1.08.018.0148  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 50 × 2 × 0,5   |                         |       | руб. на 1 км      | 466 908        |
| КС1.08.018.0149  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 100 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 581 956        |
| КС1.08.018.0150  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 130 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 737 678        |
| КС1.08.018.0151  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 200 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 760 921        |
| КС1.08.018.0152  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 300 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 964 289        |
| КС1.08.018.0153  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 400 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 159 523      |
| КС1.08.018.0154  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 500 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 355 919      |
| КС1.08.018.0155  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 600 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 1 541 856      |
| КС1.08.018.0156  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 700 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 2 015 995      |
| КС1.08.018.0157  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 800 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 2 230 985      |
| КС1.08.018.0158  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 900 × 2 × 0,5  |                         |       | руб. на 1 км      | 2 550 564      |
| КС1.08.018.0159  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 1000 × 2 × 0,5 |                         |       | руб. на 1 км      | 3 242 017      |
| КС1.08.018.0160  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 1200 × 2 × 0,5 |                         |       | руб. на 1 км      | 3 807 962      |
| КС1.08.018.0161  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 5 × 2 × 0,64   |                         |       | руб. на 1 км      | 366 967        |
| КС1.08.018.0162  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 10 × 2 × 0,64  |                         |       | руб. на 1 км      | 382 074        |
| КС1.08.018.0163  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 20 × 2 × 0,64  |                         |       | руб. на 1 км      | 414 613        |
| КС1.08.018.0164  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 30 × 2 × 0,64  |                         |       | руб. на 1 км      | 443 666        |
| КС1.08.018.0165  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 50 × 2 × 0,64  |                         |       | руб. на 1 км      | 504 095        |
| КС1.08.018.0166  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 100 × 2 × 0,64 |                         |       | руб. на 1 км      | 656 331        |
| КС1.08.018.0167  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 130 × 2 × 0,64 |                         |       | руб. на 1 км      | 803 918        |
| КС1.08.018.0168  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 200 × 2 × 0,64 |                         |       | руб. на 1 км      | 950 344        |
| КС1.08.018.0169  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 300 × 2 × 0,64 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 233 898      |
| КС1.08.018.0170  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 400 × 2 × 0,64 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 556 963      |
| КС1.08.018.0171  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 500 × 2 × 0,64 |                         |       | руб. на 1 км      | 1 853 300      |
| КС1.08.018.0172  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 5 × 2 × 0,7    |                         |       | руб. на 1 км      | 375 101        |
| КС1.08.018.0173  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 10 × 2 × 0,7   |                         |       | руб. на 1 км      | 389 047        |
| КС1.08.018.0174  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 20 × 2 × 0,7   |                         |       | руб. на 1 км      | 449 476        |
| КС1.08.018.0175  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 30 × 2 × 0,7   |                         |       | руб. на 1 км      | 497 122        |
| КС1.08.018.0176  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 50 × 2 × 0,7   |                         |       | руб. на 1 км      | 600 550        |
| КС1.08.018.0177  | Марка кабеля ПП7х2х0 сечением 100 × 2 × 0,7  |                         |       | руб. на 1 км      | 836 457        |

Сооружения городской инфраструктуры

**Станции насосные над артезианскими скважинами**

| СТАНЦИИ НАСОСНЫЕ НАД АРТЕЗИАНСКИМИ СКВАЖИНАМИ<br>НАДЗЕМНЫЕ                                       |                                    | Этажность: 1   |       |                          | КС-8           |
|--|------------------------------------|--|-------|--------------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные |                                    | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные<br>КРОВЛИ — Два слоя рулонная<br>ПОЛЫ — Цементные |       |                          |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>              | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>  | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ        | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| НИО.07.048.0001  | Объемом до 40 м <sup>3</sup>       |  |       | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 18 295         |
| НИО.07.048.0002  | Объемом от 40 до 60 м <sup>3</sup> |  |       | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 15 832         |
| НИО.07.048.0003  | Объемом более 60 м <sup>3</sup>    |  |       | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 11 299         |

| СТАНЦИИ НАСОСНЫЕ НАД АРТЕЗИАНСКИМИ СКВАЖИНАМИ<br>ПОДЗЕМНЫЕ |                                 | Этажность: 1   |       |                          | КС-10          |
|--|---------------------------------|--|-------|--------------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный    |                                 | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные<br>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные |       |                          |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>           | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>  | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ        | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| НИО.07.048.0004  | Объемом до 30 м <sup>3</sup>    |  |       | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 20 298         |
| НИО.07.048.0005  | Объемом более 30 м <sup>3</sup> |  |       | руб. на 1 м <sup>3</sup> | 15 889         |

**Станции биологической очистки**

| СТАНЦИЯ БИОЛОГИЧЕСКОЙ ОЧИСТКИ   |   | Этажность: 1   |       |                      | КС-8           |
|---|---|--|-------|----------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>Трубопроводы и электропроводы сетки на железобетонных опорах.<br>Трубопроводы опорной насосной и др. — стальные. Имеется котел с площадью нагрева 2,46 м <sup>2</sup> . Загрузка биофильтров из травы |   | ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / железобетонный<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные<br>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные<br>КРОВЛИ — Минераловатные плиты / два слоя рулонная<br>ПОЛЫ — Цементные |       |                      |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>                             | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>  | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ    | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| НИО.07.048.0001   | Производительностью 12,5-25 м <sup>3</sup> /сутки |  |       | руб. на 1 сооружение | 7 528 954      |
| НИО.07.048.0002   | Производительностью 50-100 м <sup>3</sup> /сутки  |  |       | руб. на 1 сооружение | 20 827 762     |

| СТАНЦИЯ БИОЛОГИЧЕСКОЙ ОЧИСТКИ  |   | Этажность: 1   |       |                      | КС-8           |
|--|---|--|-------|----------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>Барботажные песколовки, двухуровневые отстойники / БЛОК био-фильтров с клапанной, котельной, насосной и вспомогательными помещениями / аэрационный отстойник / яловые и песковые площадки / открытый склад угля / коммуникации<br>ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные |   | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные<br>КРОВЛИ — Минераловатные плиты / два слоя рулонная<br>ПОЛЫ — Керамическая плитка / ламинат / цементные<br>ПРОЧЕЕ — Песколовки — отстойники и биофильтры — распределительная камера — качели — крытый смеситель — бачки — железобетонные. Труба стальная на цоколе из кирпича. Трубопроводы — стальные. Имеется котел с площадью нагрева 18,8 м <sup>2</sup> . Загрузка биофильтров из травы |       |                      |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>                         | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>  | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ    | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| НИО.07.048.0003  | Производительностью 200 м <sup>3</sup> /сутки |  |       | руб. на 1 сооружение | 42 851 712     |
| НИО.07.048.0004  | Производительностью 400 м <sup>3</sup> /сутки |  |       | руб. на 1 сооружение | 45 103 362     |
| НИО.07.048.0005  | Производительностью 700 м <sup>3</sup> /сутки |  |       | руб. на 1 сооружение | 65 086 755     |

Сооружения городской инфраструктуры

укрупненные  
показатели  
стоимости  
строительства

# МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ

КО-ИНВЕСТ<sup>®</sup>

**2016**

в уровне цен на 01.01.2016 г.  
для условий строительства  
в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Россия

### Газогенератор

| ГАЗОГЕНЕРАТОР  |                       |                         |       |                   | КС-11          |
|--|-----------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>                               |                       |                         |       |                   |                |
| В комплекте с расширителем — диаметр 1620 мм, высота 8400 мм |                       |                         |       |                   |                |
| Двухстволный, диаметр ствола 3600 мм, высота 9600 мм         |                       |                         |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ                  | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| н/М3.02.006.0001   |                       |                         |       | руб. на 1 шт      | 536 137        |

### Газопроводы

| ГАЗОПРОВОДЫ ЛИНЕЙНЫЕ НА ОПОРАХ (СТАНЦИИ ПОДЗЕМНОЙ ГАЗИФИКАЦИИ УГЛЕЙ)  |                              |                         |       |                   | КС-12          |
|---|------------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>  |                              |                         |       |                   |                |
| Подготовка трассы / земляные работы / фундаменты монолитные бетонные под металлические и железобетонные колонны / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / арматура / компенсаторы |                              |                         |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>        | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| н/М3.02.006.0001  | Диаметр трубопровода 600 мм  |                         |       | руб. на 1 м       | 16 182         |
| н/М3.02.006.0002  | Диаметр трубопровода 700 мм  |                         |       | руб. на 1 м       | 22 057         |
| н/М3.02.006.0003  | Диаметр трубопровода 800 мм  |                         |       | руб. на 1 м       | 25 832         |
| н/М3.02.006.0004  | Диаметр трубопровода 1000 мм |                         |       | руб. на 1 м       | 42 211         |
| н/М3.02.006.0005  | Диаметр трубопровода 2000 мм |                         |       | руб. на 1 м       | 58 327         |

| ГАЗОПРОВОДЫ МАГИСТРАЛЬНЫЕ   |   |                         |       |                   | КС-12          |
|---|---|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>  |   |                         |       |                   |                |
| Подготовка трассы / земляные работы / фундаменты монолитные бетонные под металлические и железобетонные колонны / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / арматура / компенсаторы |   |                         |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>                       | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| н/М3.02.006.0006  | Диаметром 250–300 мм, толщина стенок 5 мм   |                         |       | руб. на 1 км      | 5 629 207      |
| н/М3.02.006.0007  | Диаметром 350–400 мм, толщина стенок 7 мм   |                         |       | руб. на 1 км      | 7 894 021      |
| н/М3.02.006.0008  | Диаметром 500–700 мм, толщина стенок 7,5 мм |                         |       | руб. на 1 км      | 16 608 617     |
| н/М3.02.006.0009  | Диаметром 800 мм, толщина стенок 8,5 мм     |                         |       | руб. на 1 км      | 21 696 243     |
| н/М3.02.006.0010  | Диаметром 1000 мм, толщина стенок 11 мм     |                         |       | руб. на 1 км      | 36 269 816     |
| н/М3.02.006.0011  | Диаметром 100–200 мм, толщина стенок 6 мм   |                         |       | руб. на 1 км      | 4 070 098      |
| н/М3.02.006.0012  | Диаметром 1200 мм, толщина стенок 12 мм     |                         |       | руб. на 1 км      | 45 099 297     |

### Дорога лежневая

| ДОРОГА ЛЕЖНЕВАЯ                             |                       |                         |       |                   | КС-8           |
|---|-----------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| <b>ОПИСАНИЕ:</b>                            |                       |                         |       |                   |                |
| Ширина проезжей части 6 м                   |                       |                         |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup> | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| н/М3.02.007.0001                            |                       |                         |       | руб. на 1 км      | 5 303 937      |

### Емкость для слива

| ЕМКОСТЬ ДЛЯ СЛИВА ТЯЖЕЛЫХ ОСТАТКОВ СЖИЖЕННОГО ГАЗА  |                                  |                         |       |                   | КС-11          |
|---|----------------------------------|-------------------------|-------|-------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>  |                                  |                         |       |                   |                |
| Емкость (цистерна) горизонтальная, цилиндрическая, стальная, подземная / земляные работы / антикоррозийная изоляция |                                  |                         |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   | ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>            | ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup> | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| н/М3.02.008.0001  | Объем емкости 2,3 м <sup>3</sup> |                         |       | руб. на 1 шт      | 212 213        |
| н/М3.02.008.0002  | Объем емкости 4,2 м <sup>3</sup> |                         |       | руб. на 1 шт      | 142 204        |

Сооружения магистральных сетей и транспорта



укрупненные  
показатели  
стоимости  
строительства

# ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ

КО-ИНВЕСТ<sup>®</sup>

**2016**

в рубль/кв.м на 01.01.2016 г.  
для регионов строительства  
в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Россия

**Банки и офисы. Показатели стоимости зданий**

**АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ**

| АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ   |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  | Эффективность - Высота, м 4,4 |             | КС-1   |                   |                |        |         |        |         |        |        |       |        |        |         |         |
|---|--|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|-------------------------------|-------------|--------|-------------------|----------------|--------|---------|--------|---------|--------|--------|-------|--------|--------|---------|---------|
| <b>КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ:</b><br>Фундаменты — Бетонные / Бутобетонные / Железобетонные<br>Стены наружные с отделкой — Кирпичные<br>Внутренние стены и перегородки — Гипсокартонные |  |  |  |  |  | <b>ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЯ</b> — Слойные железобетонные<br><b>КРОВЛЯ</b> — Деревянные стропила / обрешетка из досок / водонепроницаемые масти<br><b>ПОЛЫ</b> — Деревянные |  |  |  |  |  |  |                               |             |        |                   |                |        |         |        |         |        |        |       |        |        |         |         |
| <b>КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</b>  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  | ОБЪЕМ, м³                     | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС  | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |        |         |        |         |        |        |       |        |        |         |         |
| НАЗНАЧЕНИЕ  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  | до 10000                      |             | Бизнес | руб. на 1 м³      | 9 358          |        |         |        |         |        |        |       |        |        |         |         |
|   |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  | Итого                         | Итого       | Итого  | Итого             | Итого          | Итого  |         |        |         |        |        |       |        |        |         |         |
| НАЗНАЧЕНИЕ  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  | 871,23                        | 2057,56     | 448,25 | 1122,81           | 414,97         | 836,71 | 1122,97 | 794,29 | 1073,23 | 448,25 | 344,12 | 44,23 | 307,75 | 271,23 | 9108,21 | 100,00% |
|   |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  | 4,88%                         | 22,07%      | 5,88%  | 12,88%            | 7,08%          | 10,07% | 12,00%  | 8,07%  | 5,95%   | 5,08%  | 4,57%  | 0,38% | 1,28%  | 2,75%  |         |         |

| АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Эффективность - Высота, м 4,4 |             | КС-7   |                   |                |        |        |        |       |       |  |       |       |         |         |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------|-------------|--------|-------------------|----------------|--------|--------|--------|-------|-------|--|-------|-------|---------|---------|
| <b>КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ:</b><br>Фундаменты — Бутобетонный / Бетонный<br>Стены наружные с отделкой — Рубленые / Бутобетонные<br>Внутренние стены и перегородки — ДСП/фанера деревянные |  |  |  |  |  | <b>ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЯ</b> — Деревянные утепленные<br><b>КРОВЛЯ</b> — Деревянные стропила / обрешетка из досок / водонепроницаемые масти<br><b>ПОЛЫ</b> — Деревянные |  |  |  |  |  |  |                               |             |        |                   |                |        |        |        |       |       |  |       |       |         |         |
| <b>КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</b>  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | ОБЪЕМ, м³                     | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС  | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |        |        |        |       |       |  |       |       |         |         |
| НАЗНАЧЕНИЕ  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | до 10000                      |             | Бизнес | руб. на 1 м³      | 12 724         |        |        |        |       |       |  |       |       |         |         |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Итого                         | Итого       | Итого  | Итого             | Итого          | Итого  |        |        |       |       |  |       |       |         |         |
| НАЗНАЧЕНИЕ  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 646,1                         | 2426,1      | 765,7  | 1271,8            | 1146,2         | 4772,8 | 18919  | 1146,2 | 307,4 | 892,5 |  | 432,9 | 226,9 | 12724,2 | 100,00% |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 4,88%                         | 22,07%      | 8,02%  | 10,07%            | 8,07%          | 10,07% | 11,08% | 9,07%  | 0,88% | 7,07% |  | 3,47% | 2,57% |         |         |

| АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Эффективность - Высота, м 4,4 |             | КС-7   |                   |                |        |         |        |        |        |  |        |        |         |         |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------|-------------|--------|-------------------|----------------|--------|---------|--------|--------|--------|--|--------|--------|---------|---------|
| <b>ОПИСАНИЕ:</b><br>Высотность здания: 1<br>В проекте предусмотрена работа утепленного основания |  |  |  |  |  | <b>ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРГЕГОРКИ</b> — Бетонные деревянные<br><b>ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЯ</b> — Деревянные<br><b>КРОВЛЯ</b> — Слойные обрешетка из досок / утепленные деревянные покрытия<br><b>ПОЛЫ</b> — Деревянные |  |  |  |  |  |  |                               |             |        |                   |                |        |         |        |        |        |  |        |        |         |         |
| <b>КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</b>   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | ОБЪЕМ, м³                     | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС  | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |        |         |        |        |        |  |        |        |         |         |
| НАЗНАЧЕНИЕ   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | до 10000                      |             | Бизнес | руб. на 1 м³      | 9 290          |        |         |        |        |        |  |        |        |         |         |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Итого                         | Итого       | Итого  | Итого             | Итого          | Итого  |         |        |        |        |  |        |        |         |         |
| НАЗНАЧЕНИЕ   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 871,23                        | 1764,84     | 452,34 | 1021,86           | 429,06         | 829,06 | 1021,96 | 836,74 | 404,52 | 743,25 |  | 311,23 | 345,16 | 9290,21 | 100,00% |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 4,88%                         | 16,08%      | 7,08%  | 11,08%            | 10,08%         | 10,08% | 11,08%  | 8,08%  | 5,08%  | 8,08%  |  | 3,47%  | 3,08%  |         |         |

УЧЕТ ПОВЕРЖЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА





| БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | Эквивалент 1/2 • Высота, м 4,4       |                                      | КС-1  |                   |                |
|---|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------|-------------------|----------------|
| <b>ОБЪЕМ:</b><br>Количество этажей от 1 до 2  |                 |                                      |                                      |                                      | <b>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОДЕЛКОЙ</b> — Карпачевые / искусственный камень / бетонные блоки / железобетонные |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>  |                 |                                      |                                      |                                      | <b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ</b> — Сборные железобетонные   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
| <b>ФУНДАМЕНТЫ</b> — Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный  |                 |                                      |                                      |                                      | <b>КРОВЛИ</b> — Железные, асбестоцементные черепичные   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
|   |                 |                                      |                                      |                                      | <b>ПОЛЫ</b> — Деревянные  |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
| Остальные элементы конструкций принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, дополненные для данного класса качества |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | ОБЪЕМ, м³                            | ПЛОЩАДЬ, м²                          | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КОД.04.000.0018   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | тип 0000                             |                                      | Бетон | руб. на 1 м³      | 7 573          |
| КОД.04.000.0019   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | тип 0000                             |                                      | Бетон | руб. на 1 м³      | 6 914          |
| КОД.04.000.0020   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | тип 0000                             |                                      | Бетон | руб. на 1 м³      | 6 585          |
| КОД.04.000.0021   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | тип 0000                             |                                      | Бетон | руб. на 1 м³      | 5 967          |
| индекс по классиф. КОС  | наим.           | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС  | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС |       |                   |                |
| КОД.04.000.0018   | 380,49<br>5,07% | 2121,26<br>26,07%                    | 1134,21<br>14,08%                    | 205,52<br>4,07%                      | 757,28<br>8,00%   | 880,38<br>8,00%                      | 380,49<br>3,07%                      | 209,96<br>1,00%                      | 300,05<br>11,00%                     | 117,10<br>2,08%                      | 435,32<br>3,72%                      | 95,11<br>1,28%                       | 712,80<br>100,00%                    |                                      |       |                   |                |
| КОД.04.000.0019   | 343,62<br>4,87% | 1925,14<br>27,05%                    | 1038,16<br>15,03%                    | 278,10<br>4,07%                      | 681,28<br>8,00%   | 621,69<br>6,07%                      | 345,82<br>4,07%                      | 284,39<br>2,07%                      | 623,06<br>11,00%                     | 146,21<br>2,72%                      | 390,02<br>5,71%                      | 87,80<br>1,28%                       | 4913,84<br>100,00%                   |                                      |       |                   |                |
| КОД.04.000.0020   | 329,29<br>5,00% | 1843,60<br>26,00%                    | 981,31<br>15,08%                     | 265,22<br>4,00%                      | 658,69<br>8,00%   | 592,52<br>6,00%                      | 329,29<br>4,00%                      | 197,50<br>1,00%                      | 263,77<br>11,00%                     | 139,24<br>2,72%                      | 326,86<br>3,72%                      | 84,22<br>1,28%                       | 4584,68<br>100,00%                   |                                      |       |                   |                |
| КОД.04.000.0021   | 293,87<br>3,07% | 1448,21<br>25,90%                    | 821,79<br>14,96%                     | 237,80<br>3,99%                      | 596,11<br>6,99%   | 527,70<br>6,00%                      | 293,87<br>3,07%                      | 176,21<br>1,00%                      | 208,70<br>11,00%                     | 124,23<br>2,08%                      | 343,82<br>3,99%                      | 76,96<br>1,28%                       | 3245,11<br>100,00%                   |                                      |       |                   |                |
| БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | Эквивалент 1/2 • Высота, м 4,4       |                                      | КС-7  |                   |                |
| <b>ОБЪЕМ:</b><br>Количество этажей от 1 до 2  |                 |                                      |                                      |                                      | <b>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОДЕЛКОЙ</b> — Карпачевые / деревянные   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>  |                 |                                      |                                      |                                      | <b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ</b> — Деревянные   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
| <b>ФУНДАМЕНТЫ</b> — Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный  |                 |                                      |                                      |                                      | <b>КРОВЛИ</b> — Деревянные стропильные / кровельные сталь / железобетонные плиты / черепица           |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
|   |                 |                                      |                                      |                                      | <b>ПОЛЫ</b> — Деревянные  |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
| Остальные элементы конструкций принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, дополненные для данного класса качества |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | ОБЪЕМ, м³                            | ПЛОЩАДЬ, м²                          | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КОД.04.000.0022   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | тип 0000                             |                                      | Бетон | руб. на 1 м³      | 8 326          |
| индекс по классиф. КОС  | наим.           | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС  | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС |                                      |       |                   |                |
| КОД.04.000.0022   | 606,29<br>3,00% | 3344,41<br>13,00%                    | 487,84<br>6,00%                      | 616,34<br>8,00%                      | 887,84<br>8,00%   | 120,38<br>1,00%                      | 1365,21<br>10,00%                    | 731,38<br>6,00%                      | 243,74<br>1,00%                      | 863,12<br>13,00%                     | 274,70<br>2,00%                      | 117,21<br>1,00%                      | 82,81<br>1,00%                       | 6127,91<br>100,00%                   |       |                   |                |
| БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | Эквивалент 3/4 • Высота, м 4,4       |                                      | КС-1  |                   |                |
| <b>ОБЪЕМ:</b><br>Количество этажей от 1 до 4  |                 |                                      |                                      |                                      | <b>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОДЕЛКОЙ</b> — Карпачевые / искусственный камень / бетонные блоки / железобетонные |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>  |                 |                                      |                                      |                                      | <b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ</b> — Сборные железобетонные   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
| <b>ФУНДАМЕНТЫ</b> — Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный  |                 |                                      |                                      |                                      | <b>КРОВЛИ</b> — Железные, асбестоцементные и черепичные   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
|   |                 |                                      |                                      |                                      | <b>ПОЛЫ</b> — Деревянные  |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
| Остальные элементы конструкций принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, дополненные для данного класса качества |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |       |                   |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | ОБЪЕМ, м³                            | ПЛОЩАДЬ, м²                          | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| КОД.04.000.0023   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | тип 0000                             |                                      | Бетон | руб. на 1 м³      | 6 260          |
| КОД.04.000.0024   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | тип 10000                            |                                      | Бетон | руб. на 1 м³      | 5 817          |
| КОД.04.000.0025   |                 |                                      |                                      |                                      |   |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      |                                      | тип 20000                            |                                      | Бетон | руб. на 1 м³      | 5 009          |
| индекс по классиф. КОС  | наим.           | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС  | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС | стандартная величина по классиф. КОС |                                      |       |                   |                |
| КОД.04.000.0023   | 314,78<br>3,07% | 1712,51<br>27,89%                    | 936,21<br>14,90%                     | 248,69<br>3,07%                      | 625,36<br>8,00%   | 563,48<br>6,00%                      | 314,78<br>3,07%                      | 186,60<br>1,00%                      | 288,86<br>11,00%                     | 131,28<br>2,72%                      | 328,38<br>3,72%                      | 80,19<br>1,28%                       | 4280,21<br>100,00%                   |                                      |       |                   |                |
| КОД.04.000.0024   | 292,62<br>3,07% | 1627,39<br>27,99%                    | 876,63<br>14,87%                     | 234,17<br>3,00%                      | 581,63<br>7,00%   | 523,18<br>6,00%                      | 292,62<br>3,07%                      | 175,72<br>1,00%                      | 481,28<br>11,00%                     | 126,80<br>2,08%                      | 330,61<br>3,72%                      | 73,34<br>1,28%                       | 3817,81<br>100,00%                   |                                      |       |                   |                |
| КОД.04.000.0025   | 255,90<br>3,00% | 1423,21<br>27,07%                    | 790,99<br>14,95%                     | 204,76<br>3,00%                      | 508,03<br>6,00%   | 457,46<br>5,00%                      | 255,90<br>3,00%                      | 153,27<br>1,00%                      | 403,77<br>11,00%                     | 106,00<br>2,08%                      | 292,62<br>3,72%                      | 65,71<br>1,28%                       | 3098,06<br>100,00%                   |                                      |       |                   |                |

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ  
 КО-ИНВЕСТ 2016

у крупненные  
показатели  
стоимости  
строительства

# ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ

© КО-ИНВЕСТ

**2016**

в уровне цен на 01.01.2016 г.  
для условий строительства  
в МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, Россия



| ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | Этажность: 1 - Высота, м: 7,75   |                       |                       |                       | КС-1                  |                       |                       |        |        |        |        |        |        |       |         |
|--|-----------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------|---------------|--------|--------------------|------|------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|---------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>ФУНДАМЕНТЫ — Бутый / Бутобетонный / Бетонный / железобетонный<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные         |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | <b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные</b><br>КРОВЛИ — Два слоя рулонная<br>ПОЛЫ — Бетонные / цементные |                       |                       |                       |                       |                       |                       |        |        |        |        |        |        |       |         |
| Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      |  |                       |                       |                       |                       |                       |                       |        |        |        |        |        |        |       |         |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | ОБЪЕМ, м³  | ПЛОЩАДЬ, м²           | КЛАСС                 | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ     | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ        |                       |                       |        |        |        |        |        |        |       |         |
| №ПЗ.19.000.0072  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | *100   |                       | Бетон                 | руб. на 1 м³          | 8 633                 |                       |                       |        |        |        |        |        |        |       |         |
| №ПЗ.19.000.0073  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | *200   |                       | Бетон                 | руб. на 1 м³          | 7 689                 |                       |                       |        |        |        |        |        |        |       |         |
| №ПЗ.19.000.0074  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | *300   |                       | Бетон                 | руб. на 1 м³          | 7 059                 |                       |                       |        |        |        |        |        |        |       |         |
| №ПЗ.19.000.0075  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | *500   |                       | Бетон                 | руб. на 1 м³          | 6 295                 |                       |                       |        |        |        |        |        |        |       |         |
| №ПЗ.19.000.0076  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | *по 1000   |                       | Бетон                 | руб. на 1 м³          | 4 317                 |                       |                       |        |        |        |        |        |        |       |         |
| №ПЗ.19.000.0077  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | *от 1000   |                       | Бетон                 | руб. на 1 м³          | 4 047                 |                       |                       |        |        |        |        |        |        |       |         |
|  | Индекс по методу оценки МЭП | капитал | Стена наружная железобетонная | Стена внешняя кирпичная | Полы по лагам | Кровля | Внутренняя отделка | Полы | Полы | Внутренняя отделка пола  | Отделка пола по лагам | Отделка пола по лагам | Отделка пола по лагам | Отделка пола по лагам | Отделка пола по лагам | Отделка пола по лагам |        |        |        |        |        |        |       |         |
| №ПЗ.19.000.0072  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | 1726,58  | 1181,18               | 949,67                | 86,30                 | 863,57                | 518,00                | 1840,28               | 604,29 | 172,60 | 604,29 | 34,52  | 25,97  | 21,53  | 4,28  | 8632,87 |
| №ПЗ.19.000.0073  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | 1537,78  | 1153,25               | 692,02                | 76,87                 | 845,77                | 461,23                | 1691,53               | 384,35 | 153,75 | 538,28 | 61,57  | 46,08  | 38,42  | 7,63  | 7688,52 |
| №ПЗ.19.000.0074  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | 1341,33  | 917,65                | 635,44                | 70,63                 | 1058,93               | 494,74                | 988,29                | 564,78 | 141,10 | 564,78 | 112,09 | 84,69  | 70,63  | 14,06 | 7019,41 |
| №ПЗ.19.000.0075  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | 1133,15  | 944,17                | 629,35                | 82,98                 | 692,37                | 503,57                | 692,37                | 440,57 | 325,97 | 753,37 | 125,97 | 94,47  | 78,64  | 15,64 | 6294,82 |
| №ПЗ.19.000.0076  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | 777,08   | 680,59                | 474,74                | 43,23                 | 345,38                | 388,41                | 345,38                | 215,83 | 43,23  | 647,53 | 138,07 | 103,57 | 86,30  | 17,25 | 4319,63 |
| №ПЗ.19.000.0077  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | 726,49   | 647,53                | 404,64                | 40,38                 | 485,61                | 364,21                | 202,32                | 202,32 | 46,38  | 526,60 | 161,93 | 121,36 | 101,23 | 20,28 | 4046,73 |

| ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | Этажность: 1 - Высота, м: 7,75   |                       |                       |                       | КС-2                  |                       |                       |        |        |       |       |       |      |         |
|--|-----------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------|---------------|--------|--------------------|------|------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|--------|-------|-------|-------|------|---------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / Бутобетонный / Бутый<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные                          |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | <b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные</b><br>КРОВЛИ — Два слоя рулонная<br>ПОЛЫ — Бетонные / цементные |                       |                       |                       |                       |                       |                       |        |        |       |       |       |      |         |
| Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      |  |                       |                       |                       |                       |                       |                       |        |        |       |       |       |      |         |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | ОБЪЕМ, м³  | ПЛОЩАДЬ, м²           | КЛАСС                 | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ     | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ        |                       |                       |        |        |       |       |       |      |         |
| №ПЗ.19.000.0078  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | *200   |                       | Бетон                 | руб. на 1 м³          | 8 312                 |                       |                       |        |        |       |       |       |      |         |
| №ПЗ.19.000.0079  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | *300   |                       | Бетон                 | руб. на 1 м³          | 6 029                 |                       |                       |        |        |       |       |       |      |         |
| №ПЗ.19.000.0080  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | *1000  |                       | Бетон                 | руб. на 1 м³          | 5 556                 |                       |                       |        |        |       |       |       |      |         |
| №ПЗ.19.000.0081  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | *2000  |                       | Бетон                 | руб. на 1 м³          | 5 398                 |                       |                       |        |        |       |       |       |      |         |
|  | Индекс по методу оценки МЭП | капитал | Стена наружная железобетонная | Стена внешняя кирпичная | Полы по лагам | Кровля | Внутренняя отделка | Полы | Полы | Внутренняя отделка пола  | Отделка пола по лагам | Отделка пола по лагам | Отделка пола по лагам | Отделка пола по лагам | Отделка пола по лагам | Отделка пола по лагам |        |        |       |       |       |      |         |
| №ПЗ.19.000.0078  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | 1622,39  | 2514,95               | 811,18                | 243,35                | 648,95                | 750,07                | 324,47                | 324,47 | 811,18 | 32,36 | 24,25 | 20,21 | 4,03 | 8111,86 |
| №ПЗ.19.000.0079  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | 1085,25  | 1567,43               | 482,43                | 301,41                | 342,61                | 844,02                | 301,41                | 180,79 | 663,23 | 24,02 | 18,07 | 14,98 | 3,08 | 6028,73 |
| №ПЗ.19.000.0080  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | 1000,09  | 1484,43               | 444,37                | 277,84                | 555,47                | 732,21                | 333,27                | 166,78 | 500,05 | 44,48 | 33,29 | 27,82 | 5,46 | 5555,54 |
| №ПЗ.19.000.0081  |                             |         |                               |                         |               |        |                    |      |      | 1025,54  | 1487,54               | 431,76                | 323,76                | 539,77                | 593,77                | 323,76                | 107,99 | 485,77 | 43,29 | 32,36 | 26,88 | 5,46 | 5297,65 |

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ



# ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ISSN 0234-8233

январь

# 2018

Выпуск 102

Итоги за IV кв. 2017г. и за 2017г. в целом



2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблицы 8.2.1

Для регионов с индексом Подарного курса территорий тех краёв и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять региональный коэффициент 1.2

| Экономические районы, края, области         | ЗДАНИЯ  |   |           |                                      |                            |                   |   |   |   |   |
|---|---|---|-----------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|---|---|---|---|
|   | в наружных ограждающих конструкциях преимущественно из: |   |           |                                      |                            |                   |   |   |   |   |
|   | капота  | мелкие стеновые элементы и сплошные блоки | капота    | железобетона                         |                            | панелей «сандвич» | стекла, свето-прозрачного материала     | панелей «сандвич»                       | древесины                                       |   |
|   | железобетона, стали, кирпича                            | железобетона и стали                      | древесины | железобетона в бескаркасных системах | стали в каркасных системах | стали             | железобетона, стали (армированные ЛСТК) | железобетона, стали (армированные ЛСТК) | легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК) | древесины и др. конструктивные материалы (ЛСТК) |
| Класс конструктивных систем                 |   |   |           |                                      |                            |                   |   |   |   |   |
|   | КС-1  | КС-1А                                     | КС-2      | КС-3                                 | КС-4                       | КС-5              | КС-6                                    | КС-6А                                   | КС-6Б   | КС-7  |
| <b>Северный район</b>                       |   |   |           |                                      |                            |                   |   |   |   |   |
| Республика Карелия *                        | 1,129   | 1,032                                     | 1,114     | 1,160                                | 1,083                      | 1,090             | 1,108                                   | 1,074                                   | 1,125   | 1,234   |
| Республика Коми (южнее Полярного круга)     | 1,209   | 1,095                                     | 1,204     | 0,960                                | 1,132                      | 1,126             | 1,170                                   | 1,145                                   | 1,150   | 1,205   |
| Республика Коми (север, Полярного круга)    | 1,473   | 0,335                                     | 1,467     | 1,171                                | 1,380                      | 1,372             | 1,476                                   | 1,395                                   | 1,402   | 1,489   |
| Архангельская область (южнее Поляр. круга)  | 1,251   | 1,059                                     | 1,262     | 1,114                                | 1,140                      | 1,131             | 1,177                                   | 1,132                                   | 1,162   | 1,310   |
| Архангельская область (север, Поляр. круга) | 1,523   | 1,288                                     | 1,536     | 1,355                                | 1,387                      | 1,377             | 1,432                                   | 1,377                                   | 1,414   | 1,594   |
| Вологодская область                         | 1,024   | 0,914                                     | 1,001     | 0,925                                | 0,961                      | 0,949             | 1,001                                   | 1,002                                   | 0,981   | 0,988   |
| Мурманская область *                        | 1,417   | 1,274                                     | 1,463     | 1,143                                | 1,346                      | 1,336             | 1,384                                   | 1,329                                   | 1,364   | 1,416   |
| <b>Северо-Западный район</b>                |   |   |           |                                      |                            |                   |   |   |   |   |
| г Санкт-Петербург                           | 1,172   | 1,137                                     | 1,262     | 0,981                                | 1,193                      | 1,171             | 1,213                                   | 1,197                                   | 1,176   | 1,164   |
| Ленинградская область                       | 1,157   | 1,058                                     | 1,266     | 0,881                                | 1,114                      | 1,116             | 1,153                                   | 1,123                                   | 1,124   | 1,119   |
| Новгородская область                        | 0,981   | 0,929                                     | 0,958     | 0,885                                | 0,940                      | 0,927             | 0,990                                   | 0,974                                   | 0,965   | 0,962   |
| Псковская область                           | 0,847   | 0,770                                     | 0,784     | 0,802                                | 0,796                      | 0,801             | 0,846                                   | 0,885                                   | 0,865   | 0,873   |
| <b>Центральный район</b>                    |   |   |           |                                      |                            |                   |   |   |   |   |
| Брянская область                            | 0,833   | 0,826                                     | 0,775     | 0,803                                | 0,814                      | 0,839             | 0,867                                   | 0,878                                   | 0,859   | 0,814   |
| Владимирская область                        | 0,969   | 0,939                                     | 0,901     | 0,872                                | 0,905                      | 0,907             | 0,947                                   | 0,938                                   | 0,922   | 1,000   |
| Ивановская область                          | 1,041   | 0,944                                     | 0,967     | 0,946                                | 0,946                      | 0,935             | 0,969                                   | 0,975                                   | 0,996   | 0,974   |
| Калужская область                           | 0,965   | 0,896                                     | 0,969     | 0,805                                | 0,936                      | 0,942             | 0,968                                   | 0,966                                   | 0,968   | 0,969   |
| Костромская область                         | 0,812   | 0,739                                     | 0,740     | 0,712                                | 0,774                      | 0,790             | 0,827                                   | 0,841                                   | 0,797   | 0,794   |
| г Москва                                    | 1,291   | 1,287                                     | 1,487     | 1,031                                | 1,355                      | 1,347             | 1,399                                   | 1,305                                   | 1,405   | 1,380   |
| Московская область                          | 1,138   | 1,176                                     | 1,203     | 1,110                                | 1,191                      | 1,162             | 1,219                                   | 1,177                                   | 1,169   | 1,160   |
| Орловская область                           | 0,848   | 0,876                                     | 0,825     | 0,831                                | 0,852                      | 0,873             | 0,899                                   | 0,903                                   | 0,882   | 0,882   |
| Рязанская область                           | 0,887   | 0,817                                     | 0,841     | 0,853                                | 0,862                      | 0,872             | 0,907                                   | 0,922                                   | 0,892   | 0,858   |
| Смоленская область                          | 0,818   | 0,777                                     | 0,788     | 0,809                                | 0,837                      | 0,834             | 0,884                                   | 0,876                                   | 0,872   | 0,847   |
| Тверская область                            | 0,907   | 0,891                                     | 0,954     | 0,827                                | 0,939                      | 0,944             | 0,987                                   | 0,984                                   | 0,996   | 0,926   |
| Тульская область                            | 0,998   | 0,914                                     | 0,981     | 0,947                                | 0,959                      | 0,957             | 1,004                                   | 0,998                                   | 0,979   | 0,975   |
| Ярославская область                         | 1,006   | 0,913                                     | 0,946     | 0,839                                | 0,939                      | 0,944             | 0,978                                   | 0,966                                   | 0,954   | 0,979   |
| <b>Волго-Вятский район</b>                  |   |   |           |                                      |                            |                   |   |   |   |   |
| Республика Марий Эл                         | 0,936   | 0,800                                     | 0,871     | 0,816                                | 0,838                      | 0,844             | 0,888                                   | 0,872                                   | 0,870   | 0,880   |
| Республика Мордовия                         | 0,944   | 0,859                                     | 0,912     | 0,885                                | 0,903                      | 0,910             | 0,951                                   | 0,945                                   | 0,946   | 0,943   |
| Чувашская Республика                        | 0,911   | 0,828                                     | 0,888     | 0,845                                | 0,892                      | 0,878             | 0,953                                   | 0,924                                   | 0,934   | 0,949   |
| Кировская область                           | 0,999   | 0,909                                     | 0,934     | 0,869                                | 0,955                      | 0,948             | 1,001                                   | 0,992                                   | 0,989   | 0,975   |
| Нижегородская область                       | 0,840   | 0,785                                     | 0,737     | 0,772                                | 0,753                      | 0,788             | 0,820                                   | 0,820                                   | 0,816   | 0,838   |
| <b>Центрально-Черноземный район</b>         |   |   |           |                                      |                            |                   |   |   |   |   |
| Белгородская область                        | 0,919   | 0,844                                     | 0,885     | 0,924                                | 0,884                      | 0,877             | 0,917                                   | 0,913                                   | 0,942   | 0,942   |
| Воронежская область                         | 0,930   | 0,916                                     | 0,951     | 0,905                                | 0,967                      | 0,950             | 1,006                                   | 0,995                                   | 0,993   | 0,976   |
| Курская область                             | 0,932   | 0,919                                     | 0,950     | 0,793                                | 0,934                      | 0,945             | 0,989                                   | 0,969                                   | 0,961   | 0,998   |
| Липецкая область                            | 0,893   | 0,872                                     | 0,868     | 0,820                                | 0,862                      | 0,861             | 0,910                                   | 0,922                                   | 0,885   | 0,901   |
| Тамбовская область                          | 0,894   | 0,839                                     | 0,844     | 0,860                                | 0,847                      | 0,855             | 0,901                                   | 0,896                                   | 0,899   | 0,884   |
| <b>Поволжский район</b>                     |   |   |           |                                      |                            |                   |   |   |   |   |
| Республика Калмыкия                         | 0,958   | 0,840                                     | 0,883     | 0,970                                | 0,841                      | 0,840             | 0,886                                   | 0,934                                   | 0,830   | 0,926   |
| Республика Татарстан                        | 0,987   | 0,953                                     | 1,014     | 0,876                                | 0,985                      | 0,983             | 1,039                                   | 1,019                                   | 1,001   | 0,890   |
| Астраханская область                        | 0,904   | 0,866                                     | 0,865     | 0,860                                | 0,884                      | 0,907             | 0,948                                   | 0,936                                   | 0,941   | 0,944   |
| Волгоградская область                       | 0,978   | 0,898                                     | 1,034     | 0,871                                | 0,955                      | 0,966             | 1,013                                   | 0,987                                   | 1,009   | 1,027   |
| Пензенская область                          | 1,030   | 0,973                                     | 1,044     | 0,845                                | 0,996                      | 1,014             | 1,038                                   | 1,030                                   | 1,009   | 0,998   |
| Самарская область                           | 0,864   | 0,842                                     | 0,789     | 1,094                                | 0,849                      | 0,853             | 0,901                                   | 0,882                                   | 0,879   | 0,876   |
| Саратовская область                         | 0,965   | 0,889                                     | 0,900     | 1,183                                | 0,881                      | 0,883             | 0,936                                   | 0,931                                   | 0,868   | 0,900   |
| Ульяновская область                         | 0,972   | 0,875                                     | 0,905     | 0,911                                | 0,899                      | 0,897             | 0,956                                   | 0,959                                   | 0,953   | 0,943   |

2  
Строительно-монтажные работы

| Экономические районы, края, области              | СООРУЖЕНИЯ<br>с преимущественным применением |                           |                       |                       |               |           |                    | Классы КС для сложных комплексных работ                     |   |
|--|--|---------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------|--------------------|---|---|
|  | керамический материал и бетон                | монопольного железобетона | сборного железобетона | конструкционной стали | стальных труб | древесины | кабелей и проводов | благоустройство прилегающей территории (зеленые насаждения) | культурно-просветительские работы и реконструкция |
|  | Класс конструктивных систем                  |                           |                       |                       |               |           |                    |   |   |
|  | КС-8   | КС-9                      | КС-10                 | КС-11                 | КС-12         | КС-13     | КС-14              | КС-15   | КС-17   |
| <b>Северный район</b>                            |  |                           |                       |                       |               |           |                    |   |   |
| Республика Карелия *                             | 1,019  | 1,131                     | 1,083                 | 1,191                 | 1,022         | 1,234     | 1,059              | 0,984   | 0,964   |
| Республика Коми (однее Полярного круга)          | 1,087  | 1,172                     | 1,063                 | 1,230                 | 1,108         | 1,205     | 1,158              | 1,055   | 1,196   |
| Республика Коми (севернее Полярного круга)       | 1,325  | 1,426                     | 1,295                 | 1,489                 | 1,351         | 1,469     | 1,350              | 1,286   | 1,458   |
| Архангельская область (вднее Полярного круга)    | 1,122  | 1,203                     | 1,143                 | 1,232                 | 1,127         | 1,310     | 1,180              | 1,152   | 1,061   |
| Архангельская область (севернее Полярного круга) | 1,386  | 1,464                     | 1,291                 | 1,487                 | 1,372         | 1,594     | 1,435              | 1,402   | 1,291   |
| Вологодская область                              | 0,928  | 1,016                     | 0,910                 | 1,082                 | 0,932         | 0,988     | 0,947              | 0,931   | 0,879   |
| Мурманская область *                             | 1,377  | 1,412                     | 1,314                 | 1,322                 | 1,255         | 1,418     | 1,386              | 1,278   | 1,299   |
| <b>Северо-Западный район</b>                     |  |                           |                       |                       |               |           |                    |   |   |
| г. Санкт-Петербург                               | 1,116  | 1,158                     | 1,119                 | 1,266                 | 1,125         | 1,164     | 1,252              | 1,216   | 1,216   |
| Ленинградская область                            | 1,079  | 1,107                     | 1,061                 | 1,183                 | 1,090         | 1,119     | 1,175              | 1,137   | 1,138   |
| Новгородская область                             | 0,901  | 1,066                     | 0,887                 | 1,079                 | 0,937         | 0,962     | 0,915              | 0,850   | 0,743   |
| Псковская область                                | 0,786  | 0,915                     | 0,754                 | 1,014                 | 0,797         | 0,873     | 0,737              | 0,663   | 0,559   |
| <b>Центральный район</b>                         |  |                           |                       |                       |               |           |                    |   |   |
| Брянская область                                 | 0,806  | 0,886                     | 0,798                 | 0,993                 | 0,827         | 0,814     | 0,784              | 0,719   | 0,657   |
| Владимирская область                             | 0,821  | 0,945                     | 0,899                 | 1,019                 | 0,924         | 1,002     | 0,886              | 0,808   | 0,691   |
| Ивановская область                               | 0,839  | 0,954                     | 0,904                 | 1,077                 | 0,926         | 0,974     | 0,923              | 0,832   | 0,732   |
| Калужская область                                | 0,856  | 0,960                     | 0,932                 | 1,083                 | 0,915         | 0,969     | 0,954              | 0,840   | 0,801   |
| Костромская область                              | 0,755  | 0,838                     | 0,771                 | 0,967                 | 0,777         | 0,794     | 0,742              | 0,684   | 0,551   |
| г. Москва  | 1,324  | 1,270                     | 1,367                 | 1,380                 | 1,318         | 1,380     | 1,457              | 1,484   | 1,454   |
| Московская область                               | 1,171  | 1,163                     | 1,178                 | 1,208                 | 1,168         | 1,160     | 1,203              | 1,229   | 1,298   |
| Орловская область                                | 0,840  | 0,899                     | 0,850                 | 1,014                 | 0,931         | 0,862     | 0,866              | 0,767   | 0,650   |
| Рязанская область                                | 0,814  | 0,958                     | 0,817                 | 1,023                 | 0,843         | 0,858     | 0,853              | 0,752   | 0,662   |
| Смоленская область                               | 0,851  | 0,877                     | 0,864                 | 0,990                 | 0,827         | 0,847     | 0,833              | 0,746   | 0,655   |
| Тверская область                                 | 0,905  | 0,962                     | 0,909                 | 1,057                 | 0,918         | 0,926     | 0,961              | 0,913   | 0,874   |
| Тульская область                                 | 0,905  | 1,019                     | 0,926                 | 1,080                 | 0,932         | 0,975     | 0,972              | 0,902   | 0,826   |
| Ярославская область                              | 0,964  | 0,988                     | 0,930                 | 1,069                 | 0,926         | 0,979     | 0,945              | 0,867   | 0,746   |
| <b>Волго-Вятский район</b>                       |  |                           |                       |                       |               |           |                    |   |   |
| Республика Марий Эл                              | 0,801  | 0,912                     | 0,819                 | 1,008                 | 0,835         | 0,880     | 0,828              | 0,730   | 0,626   |
| Республика Мордовия                              | 0,871  | 0,937                     | 0,890                 | 1,071                 | 0,909         | 0,943     | 0,943              | 0,858   | 0,779   |
| Чувашская Республика                             | 0,930  | 0,901                     | 0,938                 | 1,073                 | 0,906         | 0,949     | 0,895              | 0,879   | 0,888   |
| Кировская область                                | 0,941  | 1,021                     | 0,940                 | 1,056                 | 0,934         | 0,975     | 0,954              | 0,906   | 0,790   |
| Нижегородская область                            | 0,749  | 0,853                     | 0,760                 | 0,978                 | 0,819         | 0,838     | 0,747              | 0,704   | 0,550   |
| <b>Центрально-Черноземный район</b>              |  |                           |                       |                       |               |           |                    |   |   |
| Белгородская область                             | 0,830  | 0,982                     | 0,897                 | 1,006                 | 0,883         | 0,942     | 0,888              | 0,806   | 0,717   |
| Воронежская область                              | 0,928  | 0,968                     | 0,969                 | 1,085                 | 0,947         | 0,976     | 0,982              | 0,900   | 0,847   |
| Курская область                                  | 0,927  | 0,965                     | 0,960                 | 1,058                 | 0,943         | 0,998     | 0,934              | 0,911   | 0,832   |
| Липецкая область                                 | 0,780  | 0,865                     | 0,836                 | 1,017                 | 0,860         | 0,901     | 0,827              | 0,749   | 0,724   |
| Тамбовская область                               | 0,781  | 0,904                     | 0,850                 | 1,005                 | 0,826         | 0,884     | 0,808              | 0,711   | 0,573   |
| <b>Поволжский район</b>                          |  |                           |                       |                       |               |           |                    |   |   |
| Республика Калмыкия                              | 0,803  | 0,965                     | 0,843                 | 0,982                 | 0,818         | 0,926     | 0,810              | 0,753   | 0,627   |
| Республика Татарстан                             | 0,928  | 0,997                     | 0,975                 | 1,133                 | 0,969         | 0,980     | 0,984              | 0,968   | 0,918   |
| Астраханская область                             | 0,955  | 0,991                     | 0,856                 | 1,031                 | 0,918         | 0,944     | 0,895              | 0,859   | 0,885   |
| Волгоградская область                            | 0,938  | 0,971                     | 0,928                 | 1,086                 | 0,944         | 1,027     | 0,980              | 0,929   | 0,870   |
| Ленинградская область                            | 0,973  | 1,019                     | 0,964                 | 1,089                 | 0,997         | 0,998     | 1,010              | 0,939   | 0,820   |
| Самарская область                                | 0,811  | 0,906                     | 0,875                 | 1,018                 | 0,899         | 0,876     | 0,872              | 0,779   | 0,627   |
| Саратовская область                              | 0,799  | 0,989                     | 0,843                 | 1,047                 | 0,829         | 0,900     | 0,853              | 0,756   | 0,628   |
| Ульяновская область                              | 0,862  | 0,974                     | 0,849                 | 1,113                 | 0,853         | 0,943     | 0,861              | 0,823   | 0,683   |



2F-W2U9QG-9WCLSJ-ZQLR5T-UDSX4H

ISSN 2628-611X

# ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2019  
Выпуск 107

Июль за I кв. 2019г.



МОСКВА  
2019

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ  
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.04.2019 г. по сравнению с 01.01.2018 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2018 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для регионов, не входящих в состав территории тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять поправочный коэффициент 1.2

| Экономические районы,<br>края, области      | ЗДАНИЯ   |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
|---|--|--|---------------|--|----------------------|--|--|--|---|------|--|------|--|-------|--|-------|--|------|--|--|
|   | с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
|   | кирпича  | малых<br>стеновых<br>элементов<br>и<br>слонных<br>блоков | кирпича       | железобетона                                   | панелей<br>"сандвич" | стекла,<br>свето-<br>прозрач-<br>ного ма-<br>териала | панелей<br>"сандвич"                           | древя-<br>ные  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
|   | железо-<br>бетона,<br>стали,<br>кирпича                    | железо-<br>бетона и<br>стали                             | древя-<br>ные | железобетона<br>в каркас-<br>ных систе-<br>мах | стали                | железо-<br>бетона,<br>стали<br>(кроме<br>ЛСТК)       | железо-<br>бетона,<br>стали<br>(кроме<br>ЛСТК) | легкие<br>стальные<br>тонкие<br>конструк-<br>ции<br>(ЛСТК) | древя-<br>ные др.<br>конструк-<br>тивные ма-<br>териалы |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Класс конструктивных систем                 |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| КС-1  |  | КС-1А  |               | КС-2   |                      | КС-3   |  | КС-4   |   | КС-5 |  | КС-6 |  | КС-6А |  | КС-6Б |  | КС-7 |  |  |
| <b>Северный район</b>                       |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Карелия *                        |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Коми (южные Полярного круга)     |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Коми (север. Полярного круга)    |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Архангельская область (южные Поляр. круга)  |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Архангельская область (север. Поляр. круга) |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Вологодская область                         |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Мурманская область *                        |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| <b>Северо-Западный район</b>                |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| г.Санкт-Петербург                           |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Ленинградская область                       |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Новгородская область                        |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Псковская область                           |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| <b>Центральный район</b>                    |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Брянская область                            |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Владимирская область                        |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Ивановская область                          |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Калужская область                           |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Костромская область                         |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| г.Москва                                    |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Московская область                          |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Орловская область                           |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Рязанская область                           |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Смоленская область                          |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Тверская область                            |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Тульская область                            |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Ярославская область                         |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| <b>Волго-Вятский район</b>                  |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Марий Эл                         |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Мордовия                         |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Чувашская Республика                        |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Кировская область                           |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Нижегородская область                       |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| <b>Центрально-Черноземный район</b>         |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Белгородская область                        |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Воронежская область                         |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Курская область                             |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Липецкая область                            |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Тамбовская область                          |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| <b>Поволжский район</b>                     |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Калмыкия                         |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Республика Татарстан                        |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Астраханская область                        |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Волгоградская область                       |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Ленинградская область                       |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Самарская область                           |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Саратовская область                         |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |
| Ульяновская область                         |  |  |               |  |                      |  |  |  |   |      |  |      |  |       |  |       |  |      |  |  |





2  
Строительно-монтажные работы

| без НДС                           |                   |                    |                   |                   |                    |                  |                  |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Дата введения сметных цен, период | Центральный район |                    |                   |                   |                    |                  |                  |
|                                   | г.Москва          | Московская область | Орловская область | Рязанская область | Смоленская область | Тверская область | Тульская область |
| 01.01.1994                        | 0,04517           | 0,04999            | 0,05922           | 0,05985           | 0,05812            | 0,06210          | 0,05903          |
| 01.01.1991                        | 0,07306           | 0,08095            | 0,09192           | 0,09766           | 0,09441            | 0,10162          | 0,09633          |
| октябрь 1999 г.                   | 1,000             | 1,000              | 1,000             | 1,000             | 1,000              | 1,000            | 1,000            |
| 2000 г.                           | 1,134             | 1,074              | 1,240             | 1,178             | 1,118              | 1,151            | 1,169            |
| 2001 г.                           | 1,510             | 1,355              | 1,618             | 1,459             | 1,400              | 1,472            | 1,389            |
| 2002 г.                           | 1,789             | 1,662              | 1,956             | 1,789             | 1,732              | 1,827            | 1,707            |
| 2003 г.                           | 2,087             | 1,937              | 2,287             | 2,075             | 2,097              | 2,182            | 2,038            |
| 2004 г.                           | 2,388             | 2,229              | 2,596             | 2,415             | 2,473              | 2,569            | 2,386            |
| 2005 г.                           | 2,781             | 2,616              | 2,976             | 2,850             | 2,941              | 3,022            | 2,814            |
| 2006 г.                           | 3,427             | 3,235              | 3,589             | 3,502             | 3,661              | 3,702            | 3,475            |
| 2007 г.                           | 4,001             | 3,787              | 4,162             | 3,991             | 4,321              | 4,185            | 4,008            |
| 2008 г.                           | 4,753             | 4,552              | 4,928             | 4,722             | 5,115              | 4,938            | 4,737            |
| 2009 г.                           | 5,238             | 5,077              | 5,320             | 5,055             | 5,406              | 5,537            | 5,181            |
| 2010 г.                           | 6,874             | 6,016              | 6,208             | 5,444             | 6,037              | 6,010            | 5,469            |
| 2011 г.                           | 7,536             | 6,127              | 6,486             | 5,940             | 6,208              | 6,391            | 5,281            |
| 2012 г.                           | 8,454             | 6,673              | 7,466             | 7,028             | 7,116              | 7,360            | 6,082            |
| 2013 г.                           | 10,173            | 7,314              | 8,249             | 7,265             | 8,079              | 8,175            | 7,523            |
| 2014 г.                           | 10,369            | 7,758              | 8,642             | 7,529             | 8,581              | 8,404            | 7,915            |
| 2015 г.                           | 10,028            | 7,953              | 8,406             | 7,783             | 8,272              | 8,430            | 8,233            |
| 2016 г.                           | 10,230            | 8,358              | 8,784             | 8,181             | 8,396              | 8,627            | 8,483            |
| 2017 г.                           | 10,499            | 9,120              | 9,035             | 8,499             | 8,594              | 9,008            | 9,107            |
| <b>2018 г.</b>                    | <b>11,235</b>     | <b>9,738</b>       | <b>9,125</b>      | <b>8,845</b>      | <b>8,787</b>       | <b>9,354</b>     | <b>9,590</b>     |
| 1-й кв.                           | 11,083            | 9,576              | 9,046             | 8,729             | 8,681              | 9,214            | 9,479            |
| 2-й кв.                           | 11,216            | 9,636              | 9,076             | 8,760             | 8,705              | 9,249            | 9,533            |
| 3-й кв.                           | 11,304            | 9,810              | 9,168             | 8,924             | 8,841              | 9,452            | 9,644            |
| <b>4-й кв.</b>                    | <b>11,335</b>     | <b>9,930</b>       | <b>9,209</b>      | <b>8,968</b>      | <b>8,923</b>       | <b>9,568</b>     | <b>9,705</b>     |
| <b>2019 г.</b>                    |                   |                    |                   |                   |                    |                  |                  |
| январь                            | 11,362            | 9,959              | 9,232             | 8,994             | 8,947              | 9,538            | 9,731            |
| февраль                           | 11,372            | 9,973              | 9,244             | 9,005             | 8,959              | 9,550            | 9,743            |
| март                              | 11,379            | 9,991              | 9,319             | 9,046             | 9,002              | 9,622            | 9,794            |
| <b>1-й кв.</b>                    | <b>11,371</b>     | <b>9,974</b>       | <b>9,265</b>      | <b>9,015</b>      | <b>8,969</b>       | <b>9,570</b>     | <b>9,756</b>     |
| 2-й кв.                           |                   |                    |                   |                   |                    |                  |                  |
| 3-й кв.                           |                   |                    |                   |                   |                    |                  |                  |
| 4-й кв.                           |                   |                    |                   |                   |                    |                  |                  |
| <b>2019 г. прогноз</b>            |                   |                    |                   |                   |                    |                  |                  |
| апрель                            | 11,388            | 10,005             | 9,353             | 9,067             | 9,024              | 9,654            | 9,819            |
| май                               | 11,398            | 10,019             | 9,386             | 9,089             | 9,046              | 9,687            | 9,845            |
| июнь                              | 11,407            | 10,033             | 9,419             | 9,110             | 9,068              | 9,720            | 9,871            |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – Документы Оценщика**

**ПОЛИС**

**к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1566637411**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (1125047, г. Москва, ул. Гашева, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «10» июля 2019г.

Валюта страхования: Российские рубли

|   |  |
|---|--|
| <b>Страхователь:</b>                                    | <b>ООО «ДЖИ.Ю.КОНСАЛТИНГ»</b><br>Адрес: 443080, г. Самара, ул. Революционная, д. 70, литер Е, офис 308<br>ИНН/КПП 6316215300/631601001<br>р/с 40702810914270000310<br>Банк ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" Город: Москва<br>к/с 3010181060000000999, БИК 044525999   |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>                         | С 00 часов 00 минут 12.07.2019г. по 24 часа 00 минут 11.07.2020г.  |
| <b>2. Объект страхования:</b>                           | 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2019 года. |
| <b>3. Страховой случай:</b>                             | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признавший Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.   |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                              | 150 000 000,00 (Сто пятьдесят миллионов) рублей,<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования   |
| <b>5. Франшиза:</b>                                     | Страхование осуществляется без франшизы  |
| <b>6. Страховая премия:</b>                             | 27.000 (Двадцать семь тысяч) рублей  |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>              | Согласно Договору страхования  |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>                        | - Приложение 1; Заключение на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/1566637411 от 10.07.2019г.<br>- Правила страхования.   |
| <b>Представитель страховщика:</b> ИП Безусладников Е.И. | Код 22886721   |

Законсервированная копия Правил страхования  
Правилами страхования оценщиков

Страхователь

МП



Страховщик

МП (подлинность подписи)





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

РОМАНОВА  
Дарья Павловна

ИНН 631224136809

**является членом**

Некоммерческого партнёрства  
саморегулируемой организации

**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО «НКСО»  
от «4» декабря 2014 года № 111

Президент



Ю.В. Школьников

Регистрационный № 02313      Дата внесения в реестр «4» декабря 2014 года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 587311

Настоящий диплом выдан Романовой Дарье Павловне  
 в том, что он(а) с 26 сентября 2011 г. по 5 июля 2012 г.  
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Самарском государственном  
экономическом университете  
 по программе «Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)».

Государственная аттестационная комиссия решением от 4 июля 2012 г.  
 удостоверяет право (соискателем квалификации) Романовой  
Дарьи Павловны  
 на ведение деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)



*(Подпись)*  
 Председатель государственной  
 аттестационной комиссии

Город САМАРА Июль 2012

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

1693

Регистрационный номер



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**632402071350**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

093 - Ф/ДО

Города

Самара

Дата выдачи

04 апреля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Романова  
Дарья Павловна**

с 12 марта 2015 года по 04 апреля 2015 года

Повышала(а) свою квалификацию

в ЧОУ ВО «Международный институт рынка»  
по программе «**Оценочная деятельность**»

в объёме 104 часов

За время обучения сдали(а) зачёты и экзамены  
по основным дисциплинам программы:

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Обязательные дисциплины      | 72 часа |
| Дисциплины по выбору         | 32 часа |
| Итоговый комплексный экзамен | отлично |



*Секретарь*  
*О.В.С.*





**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/1629272531**


Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «01» ноября 2019г.

Валюта страхования: Российские рубли

|   |   |
|---|---|
| <b>Страхователь:</b>                              | <b>Романова Дарья Павловна</b><br>Адрес: г. Самара, ул. Ставропольская, д.204, кв.225<br>Паспорт 36 07 774488 выдан Отделом УФМС России по Самарской области в Кировском районе гор. Самара   |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>                   | С 00 часов 00 минут 10.11.2019г. по 24 часа 00 минут 09.11.2020г.   |
| <b>2. Объект страхования:</b>                     | 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.11.2019 года. |
| <b>3. Страховой случай:</b>                       | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.  |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                        | <b>50.000.000 (Пятьдесят миллионов) рублей</b>  |
| <b>5. Франшиза:</b>                               | Страхование осуществляется без франшизы   |
| <b>6. Страховая премия:</b>                       | <b>11.600 (Одиннадцать тысяч шестьсот) рублей</b>   |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>        | Согласно Договору страхования   |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>                  | - Приложение 1; Заявление на страхование ответственности оценщика<br>- Договор страхования ответственности оценщика № 922/1629272531<br>- Правила страхования.  |
| <b>Представитель страховщика:</b> ИП Бородин А.А. | Код 30289647  |

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

**Страхователь**  
М.П. 



Министерство образования и науки РФ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего профессионального образования  
«Самарский государственный экономический университет»

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

180000005183

Документ о квалификации

Регистрационный номер

2135

Города

Самара

Дата выдачи

4 июля 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Крысин Юрий Михайлович**

за время обучения в период  
с 30 сентября 2013 года по 4 июля 2014 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Самарском государственном экономическом университете  
по программе:

**"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".**

Решением от 2 июля 2014 года

Государственная экзаменационная комиссия

удостоверяет, что

диплом предоставляет право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии *Н.В. Кондюрина* Н.В. Кондюрина

*Г.Р. Хасаев* Г.Р. Хасаев

*А.Р. Узаревич* А.Р. Узаревич



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«05» декабря 2016 г.  
Дата включения в реестр членов

№859  
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## **КРЫСИН ЮРИЙ МИХАЙЛОВИЧ**

Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, п. Управленческий  
Паспорт 36 11 №520547 выдан Отделением УФМС России по Самарской области  
в Красноглинском районе гор. Самара 19.07.2012 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»**



**А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства 07.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

**ПОЛИС № 015-073-003788/19**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-003788/19 от 30.05.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.*

|  |   |
|--|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | <b>Крысин Юрий Михайлович</b>   |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:                         | <b>443000, г. Самара, Красноглинский район, п. Управленческий, ул. Симферопольская, д. 2, кв. 17</b>  |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | <b>50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей</b>  |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>  |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:                          | <b>16 000 (Шестнадцать тысяч) рублей</b>  |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | <b>Единовременно до 31.05.2019г.</b>  |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | <b>с 31.05.2019г. по 30.05.2020г.</b>   |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора.</p> |

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"  
Заместитель директора филиала в г. Екатеринбурге

  
(подпись) /Шатров Н.О./  
М.П.





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003172-2 от « 09 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Крысину Юрию Михайловичу**

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

от « 09 » февраля 20 18 г. № 47

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 09 » февраля 20 21 г.

ФГУ «Центр оценки недвижимости» (ФГУ «ЦОН») - Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

000891 - KAZ