



## Отчёт об оценке

*рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Лесные поляны», расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Саввинский с. о., дер. Иваньево*

**РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА:** 43-18/Н

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:** 10 мая 2018г.

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:** 10 мая 2018г.

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «Лесные поляны»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Ребус»

2018 г.

Конкурсному управляющему  
ООО «Лесные поляны»  
Панченко Д.В.

Уважаемый Денис Валерьевич!

В соответствии с договором №43-18 от 15 февраля 2018 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Лесные поляны», расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Саввинский с. о., дер. Иваньево.

Дата оценки - 10 мая 2018 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

Таблица 1.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	50:20:0080220:1165	1 148,00	1 701 000
2	Земельный участок	50:20:0080220:1156	1 721,00	2 422 000
3	Земельный участок	50:20:0080220:1166	1 161,00	1 720 000
4	Земельный участок	50:20:0080220:1167	1 372,00	2 032 000
5	Земельный участок	50:20:0080220:1157	1 500,00	2 111 000
6	Земельный участок	50:20:0080220:1160	1 564,00	2 201 000
7	Земельный участок	50:20:0080220:1171	1 052,00	1 558 000
8	Земельный участок	50:20:0080220:1174	1 328,00	1 967 000
9	Земельный участок	50:20:0080220:1140	1 521,00	2 141 000
10	Земельный участок	50:20:0080220:1161	1 420,00	2 104 000
11	Земельный участок	50:20:0080220:1175	1 303,00	1 930 000
12	Земельный участок	50:20:0080220:1158	1 920,00	2 702 000
13	Земельный участок	50:20:0080220:1422	1 492,00	2 210 000
14	Земельный участок	50:20:0080220:1246	999,00	1 480 000
15	Земельный участок	50:20:0080220:1247	1 894,00	2 666 000
16	Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1409, в том числе:			19 752 000
16.1	Здание (прачечная)	50:20:0080217:4674	414,30	2 641 000
16.2	Здание (котельная)	н/у	60,00	1 156 000
16.3	Здание (трансформаторная подстанция)	н/у	12,00	197 000
16.4	Земельный участок	50:20:0080220:1409	13 636,00	15 758 000
17	Земельный участок	50:20:0080220:1425	1 289,00	2 476 000
18	Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1426, в том числе:			2 300 000
18.1	Сооружение (скважина)	50:20:0080217:4670	3,50	26 000
18.2	Здание (скважина)	50:20:0080422:127	2,70	20 000
18.3	Здание (резервуар)	50:20:0080422:117	28,30	212 000

18.4	Здание (насосная)	50:20:0000000:287919	144,00	1 004 000
18.5	Земельный участок	50:20:0080220:1426	488,00	1 038 000
<b>19</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:573, в том числе:</b>			<b>49 460 000</b>
19.1	Здание (станция перекачки)	50:20:0080502:158	81,70	613 000
19.2	Сооружение (скважина)	50:20:0080217:4672	8,10	61 000
19.3	Земельный участок	50:20:0080220:573	14 132,00	48 786 000
<b>20</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1138, в том числе:</b>			<b>5 431 000</b>
20.1	Здание (подстанция)	50:20:0080502:154	127,40	1 559 000
20.2	Здание (трансформаторная подстанция)	н/у	25,00	410 000
20.3	Земельный участок	50:20:0080220:1138	1 711,0	3 462 000
<b>21</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1391, в том числе:</b>			<b>8 723 000</b>
21.1	Здание (котельная)	н/у	60,00	1 156 000
21.2	Здание (трансформаторная подстанция)	н/у	12,00	197 000
21.3	Земельный участок	50:20:0080220:1391	1 968,0	7 370 000
<b>22</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1176, в том числе:</b>			<b>3 132 000</b>
22.1	Здание (КПП)	н/у	70,0	2 009 000
22.2	Земельный участок	50:20:0080220:1176	758,0	1 123 000
<b>23</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1151, в том числе:</b>			<b>13 648 000</b>
23.1	Здание (администрация)	50:20:0000000:286697	631,8	9 932 000
23.2	Земельный участок	50:20:0080220:1151	2 640,0	3 716 000
<b>24</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1180, в том числе:</b>			<b>4 983 000</b>
24.1	Здание (гараж)	50:20:0000000:286631	213,40	0
24.2	Земельный участок	50:20:0080220:1180	3 866,0	4 983 000
<b>25</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1178, в том числе:</b>			<b>1 856 000</b>
25.1	Сооружение (трансформаторная)	50:20:0000000:286454	21,7	0
25.2	Земельный участок	50:20:0080220:1178	1 253,0	1 856 000
<b>26</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1423</b>	<b>206,00</b>	<b>305 000</b>
<b>27</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1424</b>	<b>414,00</b>	<b>613 000</b>
<b>28</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1248, в том числе:</b>			<b>2 044 000</b>
28.1	Здание (котельная)	50:20:0080217:4740	494,50	0
28.2	Сооружение (цтп)	50:20:0000000:286632	132,00	0
28.3	Земельный участок	50:20:0080220:1248	1 380,00	2 044 000
<b>29</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1249</b>	<b>1 321,0</b>	<b>1 957 000</b>
<b>30</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1136, в том числе:</b>			<b>1 741 000</b>
30.1	Сооружение (ангар)	50:20:0000000:287107	289,8	0
30.2	Земельный участок	50:20:0080220:1136	1 175,0	1 741 000
<b>31</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1137</b>	<b>1 155,0</b>	<b>1 711 000</b>
<b>32</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1139, в том числе:</b>			<b>2 164 000</b>
32.1	Здание (склад)	50:20:0000000:286452	223,00	0
32.2	Земельный участок	50:20:0080220:1139	1 461,00	2 164 000
<b>33</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1084</b>	<b>13 046,0</b>	<b>16 566 000</b>
<b>34</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1181</b>	<b>48 545,0</b>	<b>56 889 000</b>
	<b>Итого:</b>			<b>226 696 000</b>

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ)

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	6
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки .....	6
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	6
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	7
1.4. Итоговая величина стоимости объекта .....	8
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	10
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ .....	11
2.1. Задание на оценку .....	11
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта .....	11
2.3. Сведения о Заказчике оценки .....	11
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	11
2.5. Декларация качества оценки.....	13
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	13
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	13
2.8. Общие понятия и определения .....	14
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	17
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3.1. Общие данные по Московской области .....	18
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов.....	21
3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	37
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	38
4.1. 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 .....	38
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .....	49
4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки .....	51
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов .....	52
4.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	53
ГЛАВА 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	54
5.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора .....	54
5.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора .....	54
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	56
6.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	56
6.2. Расчёт рыночной стоимости затратным подходом.....	130
6.3. Согласование результатов.....	134
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	135
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения.....	135
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	135
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов .....	135
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	136

# Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №43-18 от 15 февраля 2018 г.

## 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки\*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м,
1	Земельный участок	50:20:0080220:1165	1 148,00
2	Земельный участок	50:20:0080220:1156	1 721,00
3	Земельный участок	50:20:0080220:1166	1 161,00
4	Земельный участок	50:20:0080220:1167	1 372,00
5	Земельный участок	50:20:0080220:1157	1 500,00
6	Земельный участок	50:20:0080220:1160	1 564,00
7	Земельный участок	50:20:0080220:1171	1 052,00
8	Земельный участок	50:20:0080220:1174	1 328,00
9	Земельный участок	50:20:0080220:1140	1 521,00
10	Земельный участок	50:20:0080220:1161	1 420,00
11	Земельный участок	50:20:0080220:1175	1 303,00
12	Земельный участок	50:20:0080220:1158	1 920,00
13	Земельный участок	50:20:0080220:1422	1 492,00
14	Земельный участок	50:20:0080220:1246	999,00
15	Земельный участок	50:20:0080220:1247	1 894,00
16	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1409, в том числе:</b>		
16.1	Здание (прачечная)	50:20:0080217:4674	414,30
16.2	Здание (котельная)	н/у	60,00
16.3	Здание (трансформаторная подстанция)	н/у	12,00
16.4	Земельный участок	50:20:0080220:1409	13 636,00
17	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1425</b>	<b>1 289,00</b>
18	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1426, в том числе:</b>		
18.1	Сооружение (скважина)	50:20:0080217:4670	3,50
18.2	Здание (скважина)	50:20:0080422:127	2,70
18.3	Здание (резервуар)	50:20:0080422:117	28,30
18.4	Здание (насосная)	50:20:0000000:287919	144,00
18.5	Земельный участок	50:20:0080220:1426	488,00
19	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:573, в том числе:</b>		
19.1	Здание (станция перекачки)	50:20:0080502:158	81,70
19.2	Сооружение (скважина)	50:20:0080217:4672	8,10
19.3	Земельный участок	50:20:0080220:573	14 132,00
20	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1138, в том числе:</b>		
20.1	Здание (подстанция)	50:20:0080502:154	127,40
20.2	Здание (трансформаторная подстанция)	н/у	25,00
20.3	Земельный участок	50:20:0080220:1138	1 711,0
21	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1391, в том числе:</b>		
21.1	Здание (котельная)	н/у	60,00
21.2	Здание (трансформаторная подстанция)	н/у	12,00
21.3	Земельный участок	50:20:0080220:1391	1 968,0
22	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1176, в том числе:</b>		
22.1	Здание (КПП)	н/у	70,0
22.2	Земельный участок	50:20:0080220:1176	758,0
23	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1151, в том числе:</b>		
23.1	Здание (администрация)	50:20:0000000:286697	631,8
23.2	Земельный участок	50:20:0080220:1151	2 640,0

<b>24</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1180, в том числе:</b>		
24.1	Здание (гараж)	50:20:0000000:286631	213,40
24.2	Земельный участок	50:20:0080220:1180	3 866,0
<b>25</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1178, в том числе:</b>		
25.1	Сооружение (трансформаторная)	50:20:0000000:286454	21,7
25.2	Земельный участок	50:20:0080220:1178	1 253,0
<b>26</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1423</b>	<b>206,00</b>
<b>27</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1424</b>	<b>414,00</b>
<b>28</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1248, в том числе:</b>		
28.1	Здание (котельная)	50:20:0080217:4740	494,50
28.2	Сооружение (цтп)	50:20:0000000:286632	132,00
28.3	Земельный участок	50:20:0080220:1248	1 380,00
<b>29</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1249</b>	<b>1 321,0</b>
<b>30</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1136, в том числе:</b>		
30.1	Сооружение (ангар)	50:20:0000000:287107	289,8
30.2	Земельный участок	50:20:0080220:1136	1 175,0
<b>31</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1137</b>	<b>1 155,0</b>
<b>32</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1139, в том числе:</b>		
32.1	Здание (склад)	50:20:0000000:286452	223,00
32.2	Земельный участок	50:20:0080220:1139	1 461,00
<b>33</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1084</b>	<b>13 046,0</b>
<b>34</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>50:20:0080220:1181</b>	<b>48 545,0</b>

\* Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.  
Результаты оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
<b>1</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>1 701 000</b>	Не применялся
<b>2</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>2 422 000</b>	Не применялся
<b>3</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>1 720 000</b>	Не применялся
<b>4</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>2 032 000</b>	Не применялся
<b>5</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>2 111 000</b>	Не применялся
<b>6</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>2 201 000</b>	Не применялся
<b>7</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>1 558 000</b>	Не применялся
<b>8</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>1 967 000</b>	Не применялся
<b>9</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>2 141 000</b>	Не применялся
<b>10</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>2 104 000</b>	Не применялся
<b>11</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>1 930 000</b>	Не применялся
<b>12</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>2 702 000</b>	Не применялся
<b>13</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>2 210 000</b>	Не применялся
<b>14</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>1 480 000</b>	Не применялся
<b>15</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>2 666 000</b>	Не применялся
<b>16</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1409, в том числе:</b>	Не применялся	<b>19 752 000</b>	Не применялся
16.1	Здание (прачечная)	Не применялся	2 641 000	Не применялся
16.2	Здание (котельная)	Не применялся	1 156 000	Не применялся
16.3	Здание (трансформаторная подстанция)	197 000	Не применялся	Не применялся
16.4	Земельный участок	Не применялся	15 758 000	Не применялся
<b>17</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>2 476 000</b>	Не применялся
<b>18</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1426, в том числе:</b>	Не применялся	<b>2 300 000</b>	Не применялся
18.1	Сооружение (скважина)	Не применялся	26 000	Не применялся
18.2	Здание (скважина)	Не применялся	20 000	Не применялся
18.3	Здание (резервуар)	Не применялся	212 000	Не применялся

18.4	Здание (насосная)	Не применялся	1 004 000	Не применялся
18.5	Земельный участок	Не применялся	1 038 000	Не применялся
<b>19</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:573, в том числе:</b>	Не применялся	<b>49 460 000</b>	Не применялся
19.1	Здание (станция перекачки)	Не применялся	613 000	Не применялся
19.2	Сооружение (скважина)	Не применялся	61 000	Не применялся
19.3	Земельный участок	Не применялся	48 786 000	Не применялся
<b>20</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1138, в том числе:</b>	Не применялся	<b>5 431 000</b>	Не применялся
20.1	Здание (подстанция)	Не применялся	1 559 000	Не применялся
20.2	Здание (трансформаторная подстанция)	410 000	Не применялся	Не применялся
20.3	Земельный участок	Не применялся	3 462 000	Не применялся
<b>21</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1391, в том числе:</b>	Не применялся	<b>8 723 000</b>	Не применялся
21.1	Здание (котельная)	Не применялся	1 156 000	Не применялся
21.2	Здание (трансформаторная подстанция)	197 000	Не применялся	Не применялся
21.3	Земельный участок	Не применялся	7 370 000	Не применялся
<b>22</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1176, в том числе:</b>	Не применялся	<b>3 132 000</b>	Не применялся
22.1	Здание (КПП)	Не применялся	2 009 000	Не применялся
22.2	Земельный участок	Не применялся	1 123 000	Не применялся
<b>23</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1151, в том числе:</b>	Не применялся	<b>13 648 000</b>	Не применялся
23.1	Здание (администрация)	Не применялся	9 932 000	Не применялся
23.2	Земельный участок	Не применялся	3 716 000	Не применялся
<b>24</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1180, в том числе:</b>	Не применялся	<b>4 983 000</b>	Не применялся
24.1	Здание (гараж)	Не применялся	0	Не применялся
24.2	Земельный участок	Не применялся	4 983 000	Не применялся
<b>25</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1178, в том числе:</b>	Не применялся	<b>1 856 000</b>	Не применялся
25.1	Сооружение (трансформаторная)	Не применялся	0	Не применялся
25.2	Земельный участок	Не применялся	1 856 000	Не применялся
<b>26</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>305 000</b>	Не применялся
<b>27</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>613 000</b>	Не применялся
<b>28</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1248, в том числе:</b>	Не применялся	<b>2 044 000</b>	Не применялся
28.1	Здание (котельная)	Не применялся	0	Не применялся
28.2	Сооружение (цтп)	Не применялся	0	Не применялся
28.3	Земельный участок	Не применялся	2 044 000	Не применялся
<b>29</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>1 957 000</b>	Не применялся
<b>30</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1136, в том числе:</b>	Не применялся	<b>1 741 000</b>	Не применялся
30.1	Сооружение (ангар)	Не применялся	0	Не применялся
30.2	Земельный участок	Не применялся	1 741 000	Не применялся
<b>31</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>1 711 000</b>	Не применялся
<b>32</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1139, в том числе:</b>	Не применялся	<b>2 164 000</b>	Не применялся
32.1	Здание (склад)	Не применялся	0	Не применялся
32.2	Земельный участок	Не применялся	2 164 000	Не применялся
<b>33</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>16 566 000</b>	Не применялся
<b>34</b>	<b>Земельный участок</b>	Не применялся	<b>56 889 000</b>	Не применялся

#### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта



Таблица 4.  
Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по правилам округления, руб.
1	Земельный участок	1 701 000
2	Земельный участок	2 422 000
3	Земельный участок	1 720 000
4	Земельный участок	2 032 000
5	Земельный участок	2 111 000
6	Земельный участок	2 201 000
7	Земельный участок	1 558 000
8	Земельный участок	1 967 000
9	Земельный участок	2 141 000
10	Земельный участок	2 104 000
11	Земельный участок	1 930 000
12	Земельный участок	2 702 000
13	Земельный участок	2 210 000
14	Земельный участок	1 480 000
15	Земельный участок	2 666 000
16	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1409, в том числе:</b>	<b>19 752 000</b>
16.1	Здание (прачечная)	2 641 000
16.2	Здание (котельная)	1 156 000
16.3	Здание (трансформаторная подстанция)	197 000
16.4	Земельный участок	15 758 000
17	<b>Земельный участок</b>	<b>2 476 000</b>
18	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1426, в том числе:</b>	<b>2 300 000</b>
18.1	Сооружение (скважина)	26 000
18.2	Здание (скважина)	20 000
18.3	Здание (резервуар)	212 000
18.4	Здание (насосная)	1 004 000
18.5	Земельный участок	1 038 000
19	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:573, в том числе:</b>	<b>49 460 000</b>
19.1	Здание (станция перекачки)	613 000
19.2	Сооружение (скважина)	61 000
19.3	Земельный участок	48 786 000
20	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1138, в том числе:</b>	<b>5 431 000</b>
20.1	Здание (подстанция)	1 559 000
20.2	Здание (трансформаторная подстанция)	410 000
20.3	Земельный участок	3 462 000
21	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1391, в том числе:</b>	<b>8 723 000</b>
21.1	Здание (котельная)	1 156 000
21.2	Здание (трансформаторная подстанция)	197 000
21.3	Земельный участок	7 370 000
22	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1176, в том числе:</b>	<b>3 132 000</b>
22.1	Здание (КПП)	2 009 000
22.2	Земельный участок	1 123 000
23	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1151, в том числе:</b>	<b>13 648 000</b>
23.1	Здание (администрация)	9 932 000
23.2	Земельный участок	3 716 000
24	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1180, в том числе:</b>	<b>4 983 000</b>
24.1	Здание (гараж)	0
24.2	Земельный участок	4 983 000
25	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1178, в том числе:</b>	<b>1 856 000</b>
25.1	Сооружение (трансформаторная)	0

25.2	Земельный участок	1 856 000
<b>26</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>305 000</b>
<b>27</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>613 000</b>
<b>28</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1248, в том числе:</b>	<b>2 044 000</b>
28.1	Здание (котельная)	0
28.2	Сооружение (цтп)	0
28.3	Земельный участок	2 044 000
<b>29</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>1 957 000</b>
<b>30</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1136, в том числе:</b>	<b>1 741 000</b>
30.1	Сооружение (ангар)	0
30.2	Земельный участок	1 741 000
<b>31</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>1 711 000</b>
<b>32</b>	<b>Имущественный комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1139, в том числе:</b>	<b>2 164 000</b>
32.1	Здание (склад)	0
32.2	Земельный участок	2 164 000
<b>33</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>16 566 000</b>
<b>34</b>	<b>Земельный участок</b>	<b>56 889 000</b>
	<b>Итого:</b>	<b>226 696 000</b>

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6

Оценщик



А.Ф. Мухаметгареева

## Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

### 2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2.
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Текущие имущественные права - право собственности. Субъект права - ООО «Лесные поляны» (ИНН 5032070610, ОГРН 1025004067021 от 25 ноября 2002 г.) Права, учитываемые при оценке объекта оценки - право собственности. Обременения - ипотека в силу закона.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	10 мая 2018 г.
Срок проведения оценки	15 февраля 2018 г. - 10 мая 2018 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки - для реализации в процессе конкурсного производства
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

### 2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата составления отчёта	10 мая 2018 г.
Порядковый номер отчёта	43-18/Н

### 2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Лесные поляны»
Реквизиты Заказчика	Место нахождения: 143056, Московская область, Одинцовский район, деревня Иваньево, ул. Заречная, д. 91 ИНН 5032070610 КПП 503201001 ОГРН 1025004067021 от 25 ноября 2002 г.

### 2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 0200000-000183/17 от 24 марта 2017г. сроком на 1 год с 25.03.2017 по 24.03.2018 выдан ООО «ЦСО», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего	Мухаметгареева Алина Фуатовна

на основании трудового договора с Исполнителем	
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы профессиональным оценщиком - с 2006 года. Основное образование высшее. Профессиональная переподготовка в ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 802472 от 28.02.2006г. Квалификационный аттестат № 007844-1 выдан 29.03.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 26 сентября 2014 г. за №540. Номер НП СРО «СВОД» в госреестре СРО 0014, дата регистрации 20.05.2013, юридический адрес: 620089, Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202. Адрес фактического местонахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Договор страхования №02000ОО-000674/17 от 22 сентября 2017г. Сроком с 30.09.17 по 29.09.18 выдан ООО «Центральное Страховое Общество» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не 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 ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

## 2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
  - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
  - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
  - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

## 2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

## 2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.

2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. 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.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.
13. Так как техническая документация отсутствует, то расчет производился по данным Заказчика (замеры строительного объёма).

## 2.8. Общие понятия и определения

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

**Оценка** - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

**Право собственности** - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

**Кадастровый номер** – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Единица сравнения** – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Ликвидность** - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

**Улучшения** – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

**Объект капитального строительства (далее - ОКС)** – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

**Износ** – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

**Нормативный срок службы** – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

**Срок физической жизни** – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

**Хронологический (фактический) возраст объекта** – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

**Срок экономической жизни объекта** – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

**Остаточный срок экономической жизни** – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

**Аренда** – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

**Арендная плата** – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

**Денежный поток** – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

**Дисконтирование** – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.



**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

**Коэффициент (ставка) капитализации** – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

## **2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

## Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие данные по Московской области

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчета природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в г. Москва, который отличается по названным факторам от других регионов России.

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и Европы, центр Московской городской агломерации. Входит в десятку крупнейших городов мира.

Историческая столица Великого княжества Московского, Царства Русского, Российской империи (1728-1732), Советской России и СССР; носит звание Города-героя. Имеет внутреннее административно-территориальное деление, официально утвержденные герб, флаг и гимн. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации, за исключением Конституционного суда Российской Федерации, и органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений, а также иностранные представительства компаний, работающих в России и СНГ. Москва относится к глобальным городам, внося значительный вклад в развитие мировой цивилизации. Этому способствует высокий экономический, культурный и научный потенциал города.

Расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на одной широте с такими городами, как Красноярск, Омск, Петропавловск (Казахстан), Челябинск, Казань, Калининград, Копенгаген, Глазго.

Москва является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Согласно правовым актам Москвы, в состав территории города входят: территории в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД); территории, примыкающие к внешним границам полосы отвода МКАД (Куркино, Молжаниновский, Митино, Южное и Северное Бутово, Жулебино, Новокосино, Косино-Ухтомский, Солнцево, Новопеределкино, район Северный); посёлки Акулово и Восточный; посёлок Некрасовка; посёлок Рублёво (с деревней Мякинино); посёлок Внуково и Толстопальцевский сельсовет в составе посёлка Толстопальцево и деревни Толстопальцево; посёлки: Новобратцевский, Липки и Милицейский (бывшая часть города Щербинка); деревни: Захарьино, Захарьинские дворики (часть), Федосьино и Щербинка; город Зеленоград; территории, включённые в состав города Зеленограда, с населёнными пунктами; посёлок Малино; дачный посёлок Алабушево (часть); деревни: Кутузово, Ново-Малино и Рожки.

Москва разделена на десять административных округов, из которых только один (Зеленоградский) полностью расположен за пределами Кольцевой автодороги:

- Центральный административный округ
- Северный административный округ
- Северо-восточный административный округ
- Восточный административный округ
- Юго-восточный административный округ
- Южный административный округ
- Юго-западный административный округ
- Западный административный округ
- Северо-западный административный округ
- Зеленоградский административный округ



В свою очередь, округа делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

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

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

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

С 1990-х годов вследствие автомобилизации населения и маятниковых миграций существенно ухудшилась дорожно-транспортная обстановка в Подмоскóвье; пробки стали обычным явлением на дорогах области. В эти же годы началась функциональная реструктуризация московской агломерации; некоторые функции «ядра» (потребление, развлечение, производство) начали перемещаться на периферию, в Московскую область. В результате вокруг МКАД на территории Московской области сформировались пояса торгово-развлекательных и логистических комплексов. Новые заводы, ориентированные на рынок Москвы, размещались производителями в Подмоскóвье. Шло активное развитие сферы услуг, и уже в начале 2000-х годов в некоторых районах сектор услуг давал большую часть валового продукта (например, в Химкинском районе — свыше 90 %). За 10 лет, с 2001 по 2010 годы, Московская область стала одним из наиболее привлекательных для инвесторов регионов России; инвестиции за этот период возросли в 28 раз, иностранные инвестиции в 2011 году составили 2,6 млрд долларов (2-е место в России после Москвы). С конца 1990-х годов в ближайших к Москве городах Московской области начался бум комплексной жилой застройки (показатель ввода жилья на душу населения в 2006 году был выше среднероссийского почти в три раза), по вводу жилых домов с 2004 года область занимает первое место в стране. Некоторые ближайшие к Москве города (как Одинцово, Красногорск, Мытищи) стали фактически спальными районами столицы.

**Иваньёво** — деревня в Одинцовском районе Московской области, в составе сельского поселения Ершовское. Население 102 человека на 2006 год, в деревне числится 1 улица — Заречная. До 2006 года Иваньёво входило в состав Саввинского сельского округа.

Деревня расположена на северо-западе района, в 8 километрах на запад от Звенигорода, высота центра над уровнем моря 161 м.

Впервые в исторических документах деревня встречается в Экономических примечаниях 1800 года, согласно которым в Иваньево, подчинённом («тянувшем») сельцу Анашкино, значилось 19 дворов и 120 душ мужского и 118 женского пола. На 1852 год в деревне числилось 40 душ мужского пола и 43 — женского, в 1890 году — 137 человек. По Всесоюзной переписи 17 декабря 1926 года числилось 25 хозяйств и 134 жителя, по переписи 1989 года — 14 хозяйств и 29 жителей.

### 3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Объекты оценки представляют собой здания и земельные участки, расположенные на обособленных территориях по одному почтовому адресу: Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер. Иваньево. Окружение – жилые частные дома.

Рисунок 1.

Местоположение объекта оценки на карте

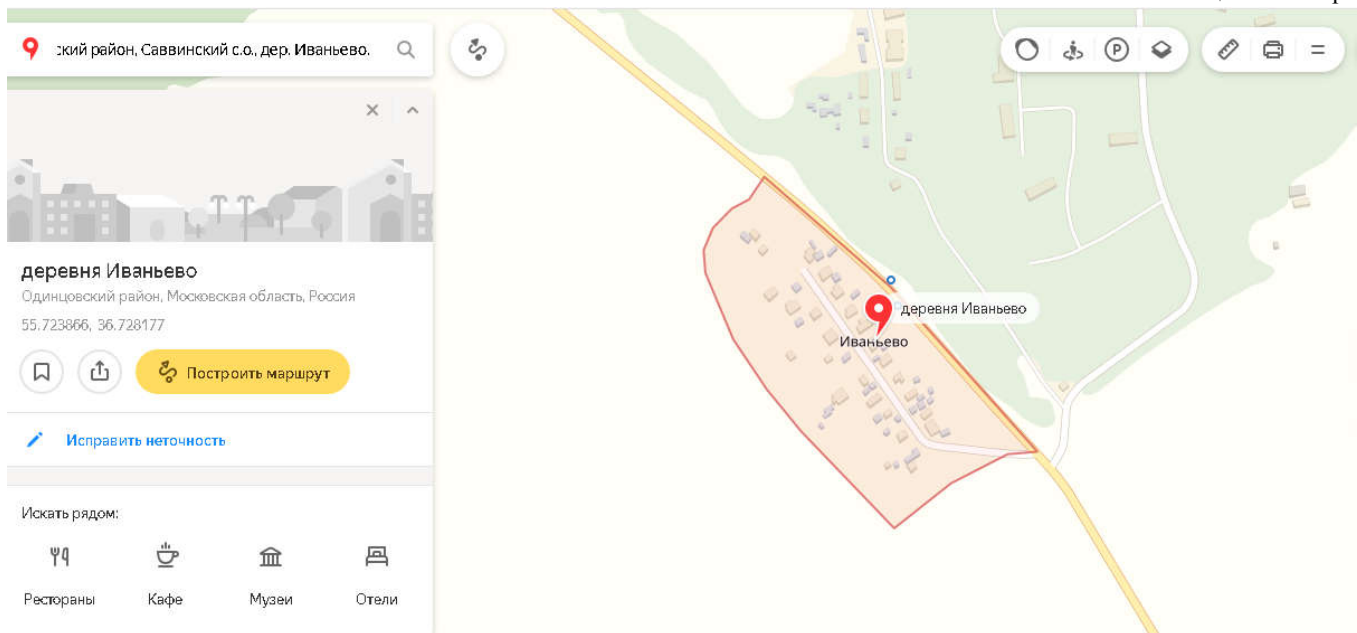


Рисунок 2.

Местоположение объекта оценки на карте области

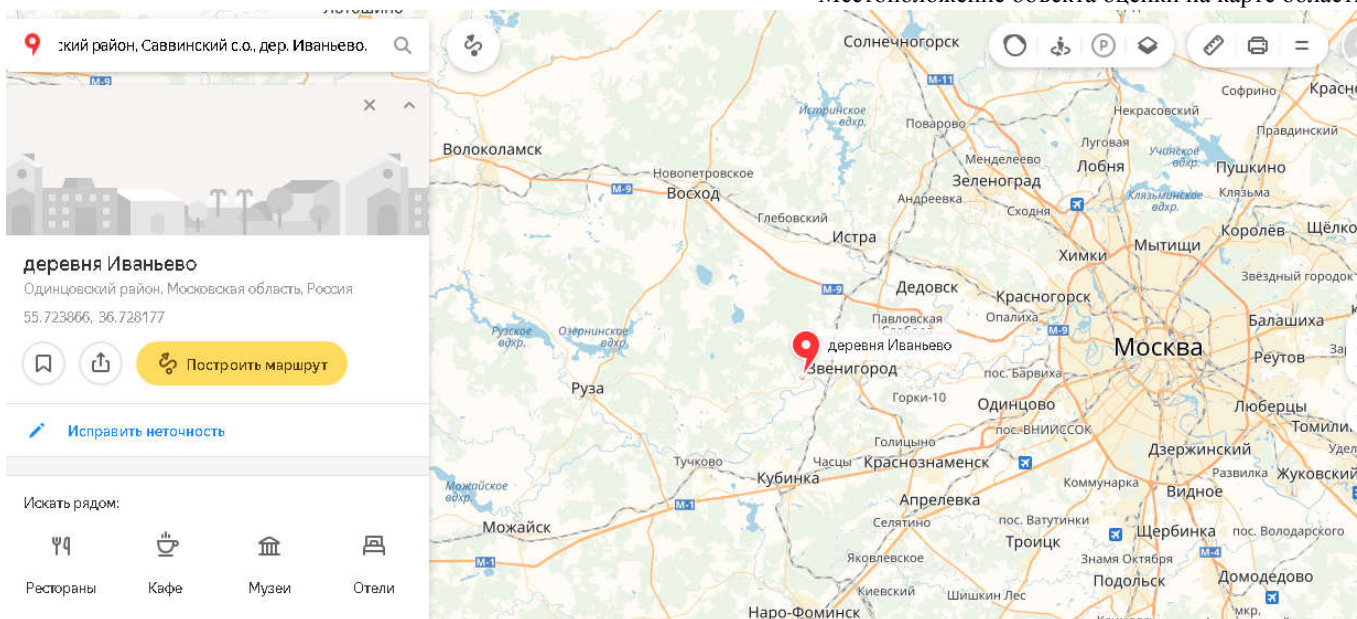


Рисунок 3.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1165, согласно публичной кадастровой карты:

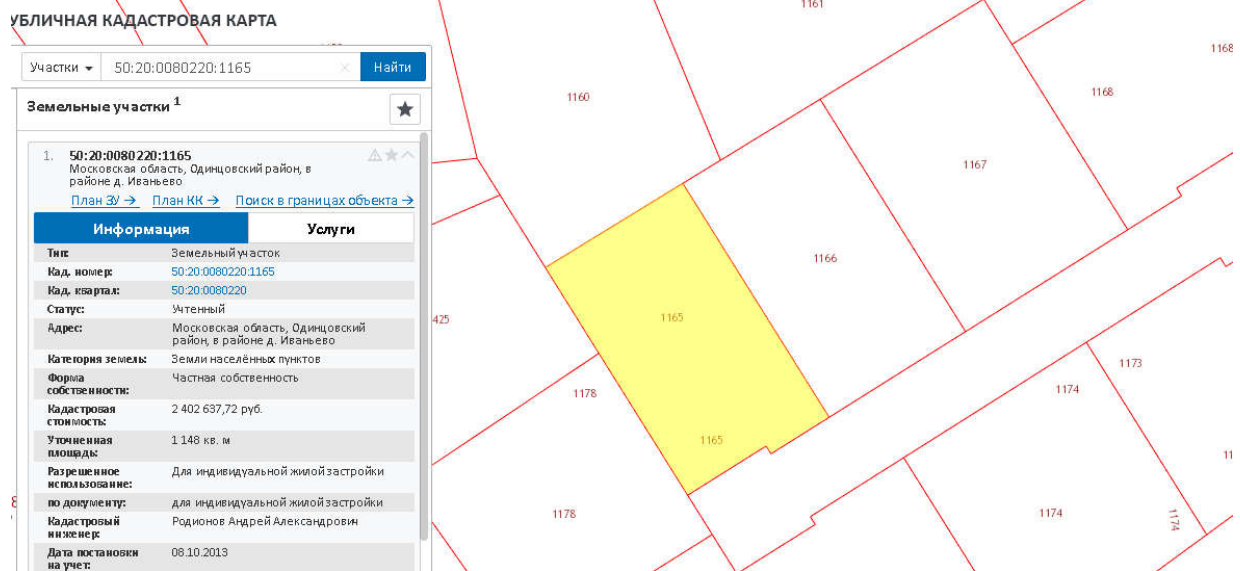


Рисунок 4.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1156, согласно публичной кадастровой карты:

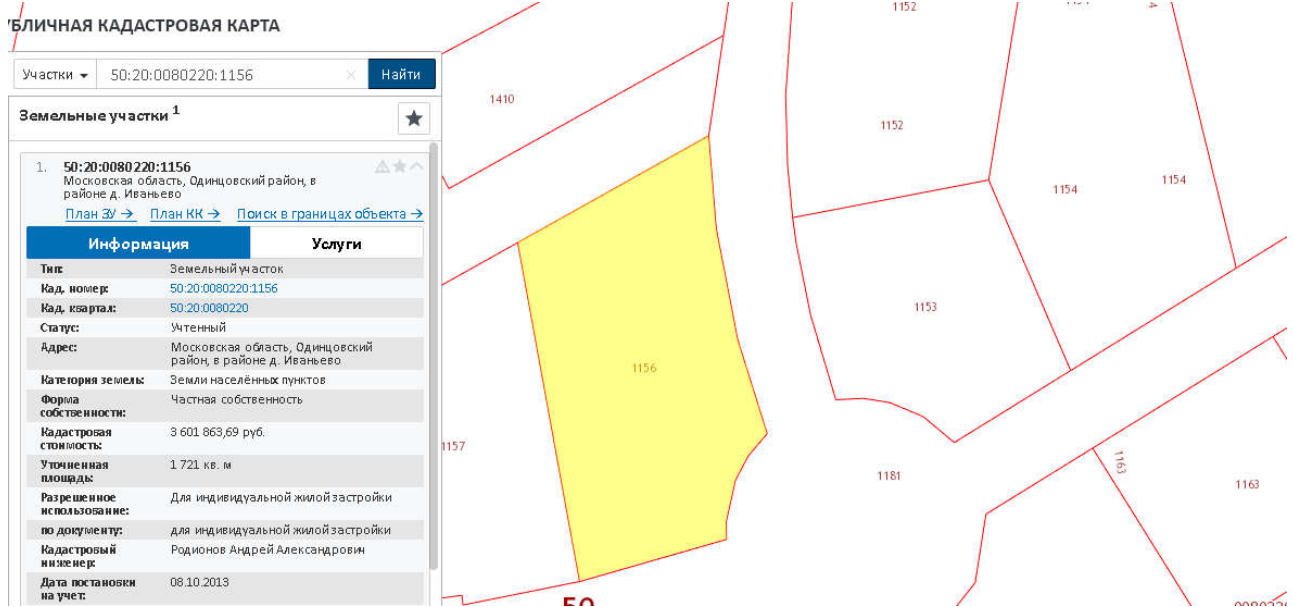
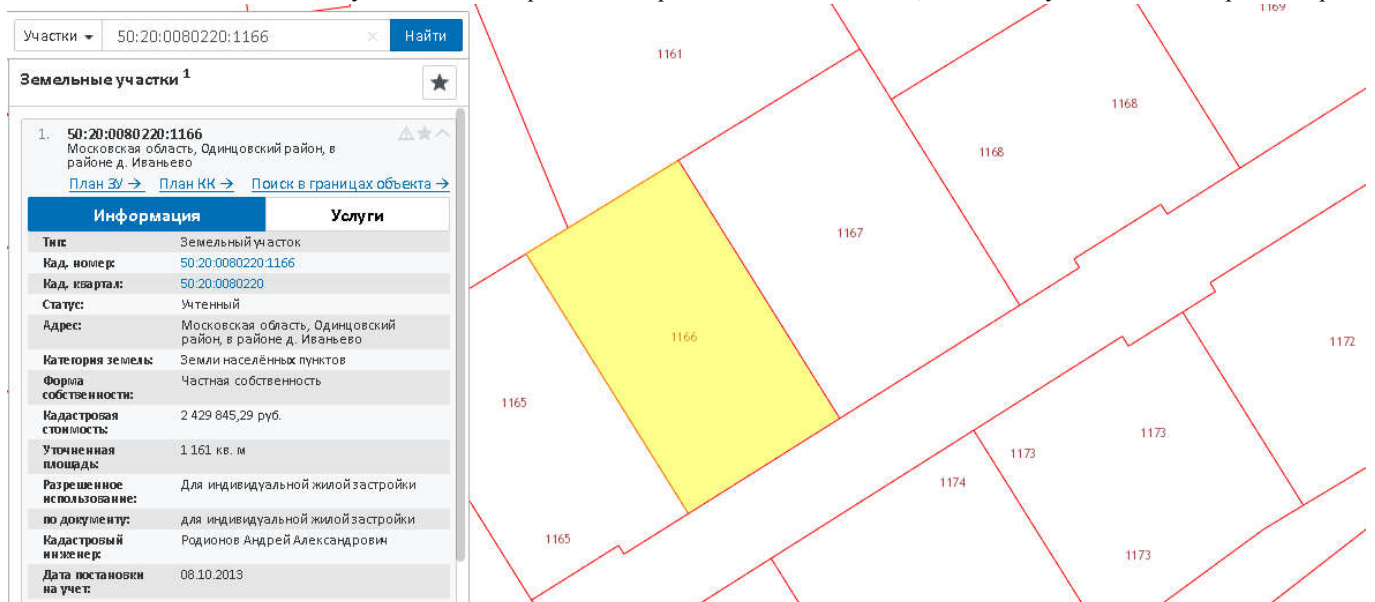


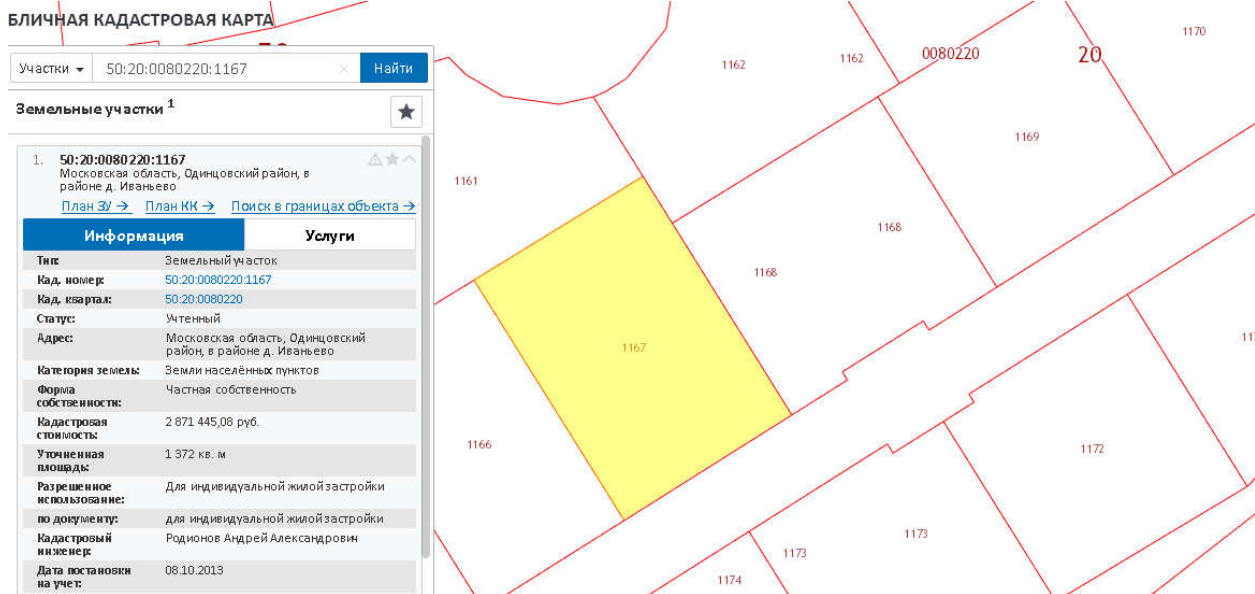
Рисунок 5.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1166, согласно публичной кадастровой карты:



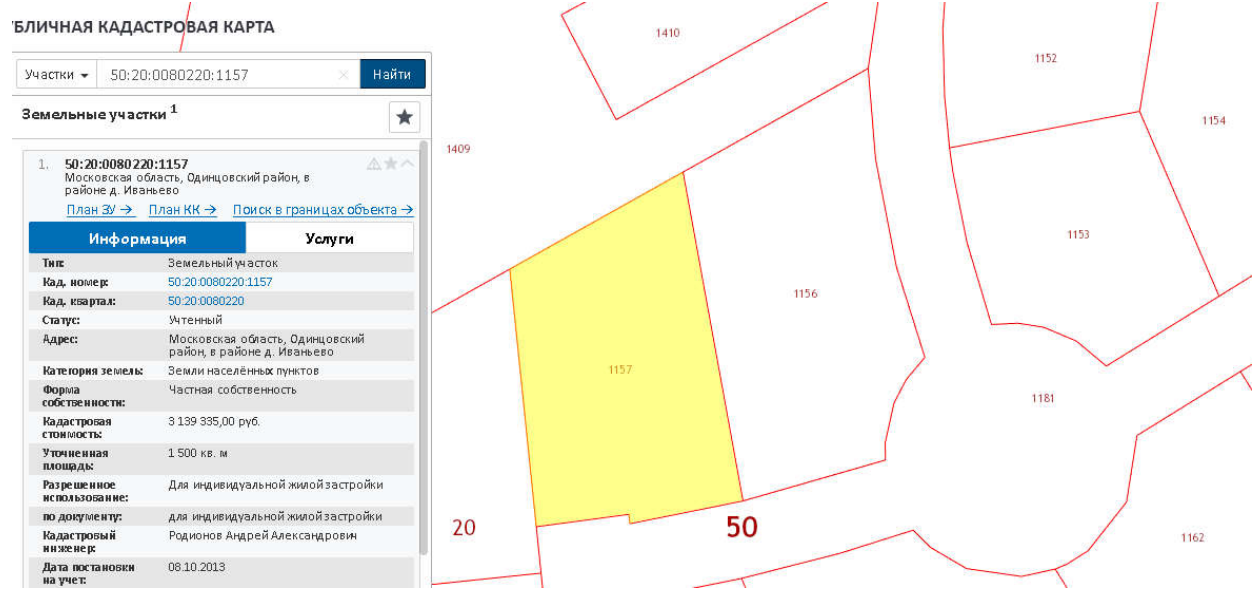
**Рисунок 6.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1167, согласно публичной кадастровой карты:



**Рисунок 7.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1157, согласно публичной кадастровой карты:



**Рисунок 8.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1160, согласно публичной кадастровой карты:

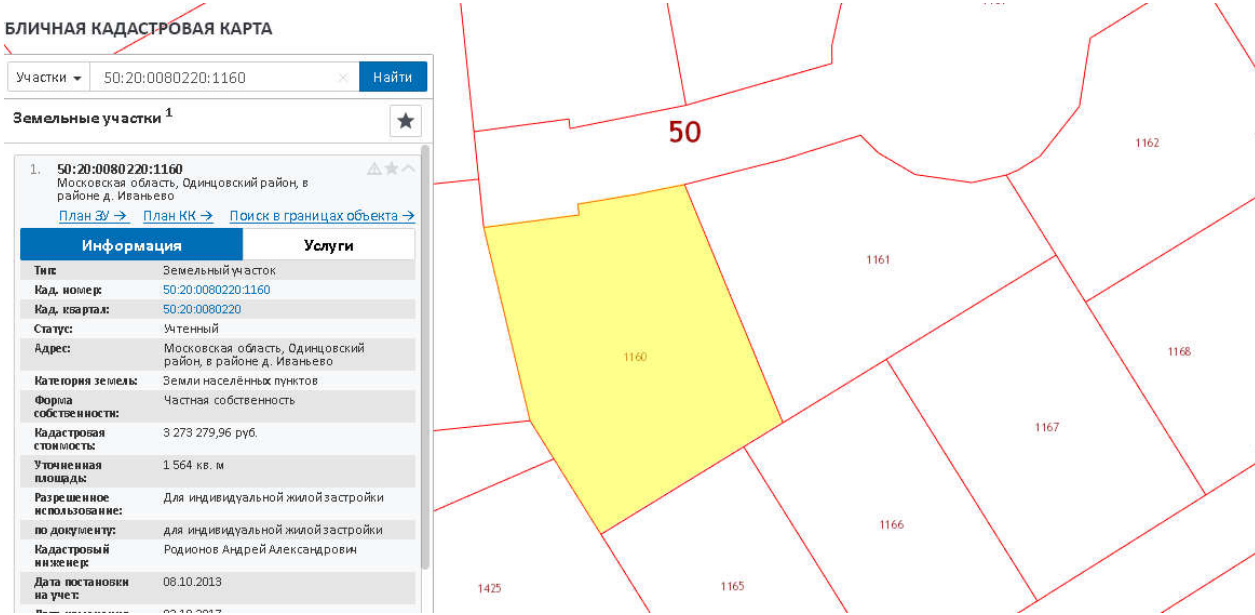


Рисунок 9.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1171, согласно публичной кадастровой карты:

БЛИЖАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:20:0080220:1171

Земельные участки 1

- 50:20:0080220:1171  
Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:20:0080220:1171	
Кад. квартал: 50:20:0080220	
Статус: Учтенный	
Адрес: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 2 201 720,28 руб.	
Уточненная площадь: 1 052 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: для индивидуальной жилой застройки	
Кадастровый инженер: Родионов Андрей Александрович	
Дата постановки на учет: 08.10.2013	

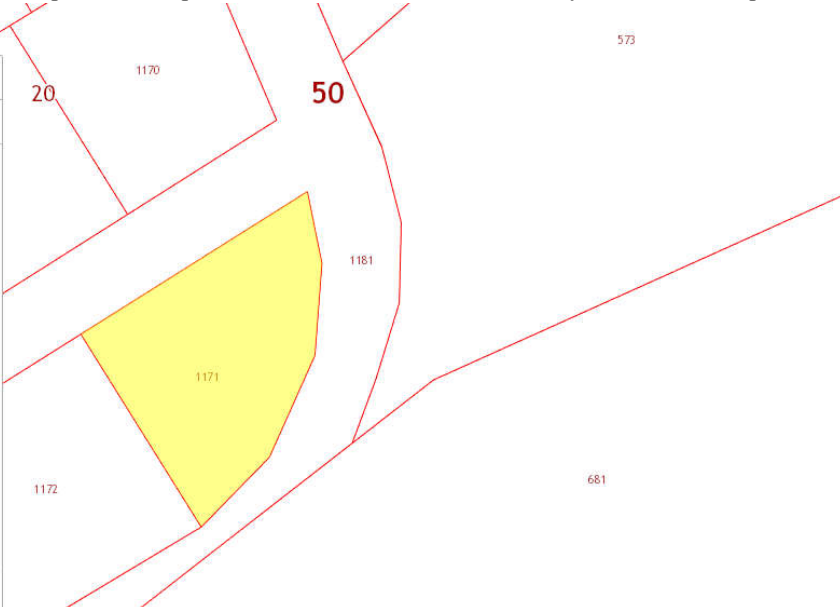


Рисунок 10.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1174, согласно публичной кадастровой карты:

БЛИЖАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:20:0080220:1174

Земельные участки 1

- 50:20:0080220:1174  
Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:20:0080220:1174	
Кад. квартал: 50:20:0080220	
Статус: Учтенный	
Адрес: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 2 779 357,92 руб.	
Уточненная площадь: 1 328 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: для индивидуальной жилой застройки	
Кадастровый инженер: Родионов Андрей Александрович	
Дата постановки на учет: 08.10.2013	

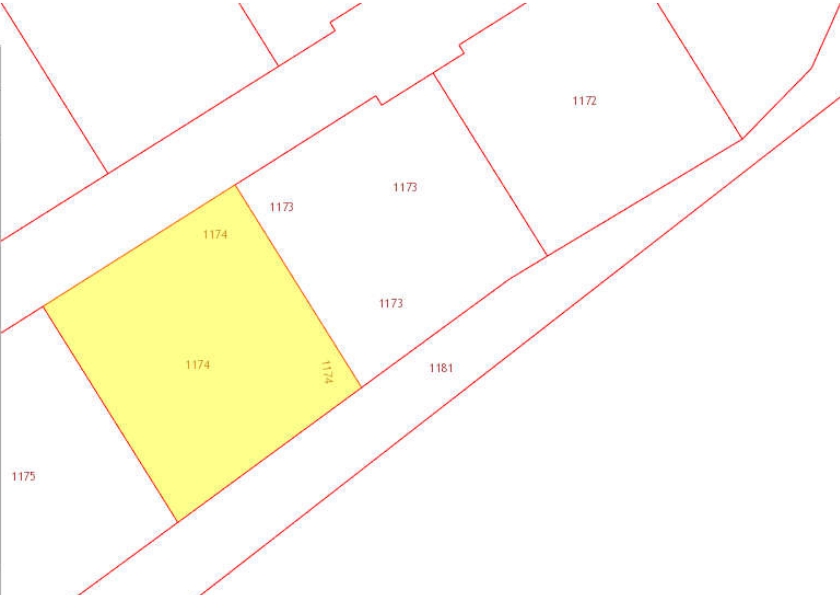


Рисунок 11.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1140, согласно публичной кадастровой карты:

БЛИЖАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:20:0080220:1140

Земельные участки 1

- 50:20:0080220:1140  
Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:20:0080220:1140	
Кад. квартал: 50:20:0080220	
Статус: Учтенный	
Адрес: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 3 183 285,69 руб.	
Уточненная площадь: 1 521 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: для индивидуальной жилой застройки	
Кадастровый инженер: Родионов Андрей Александрович	
Дата постановки на учет: 08.10.2013	

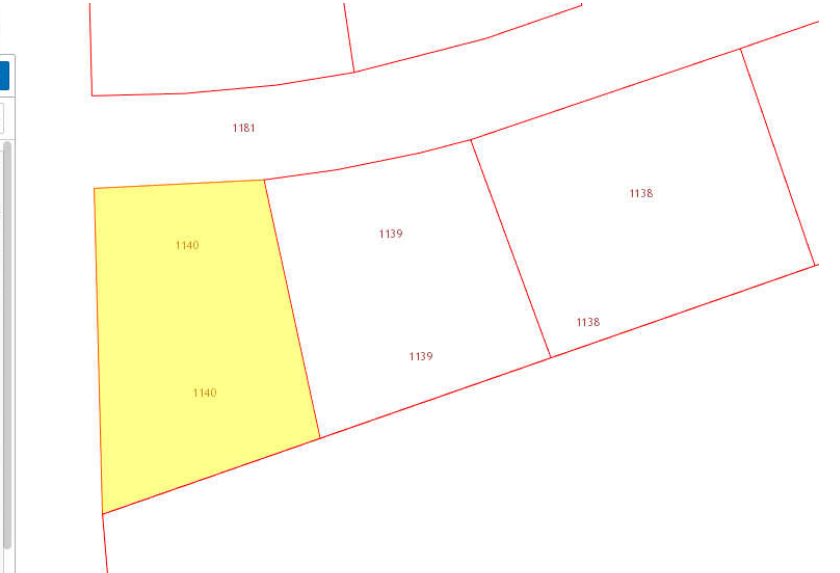




Рисунок 12.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1161, согласно публичной кадастровой карты:

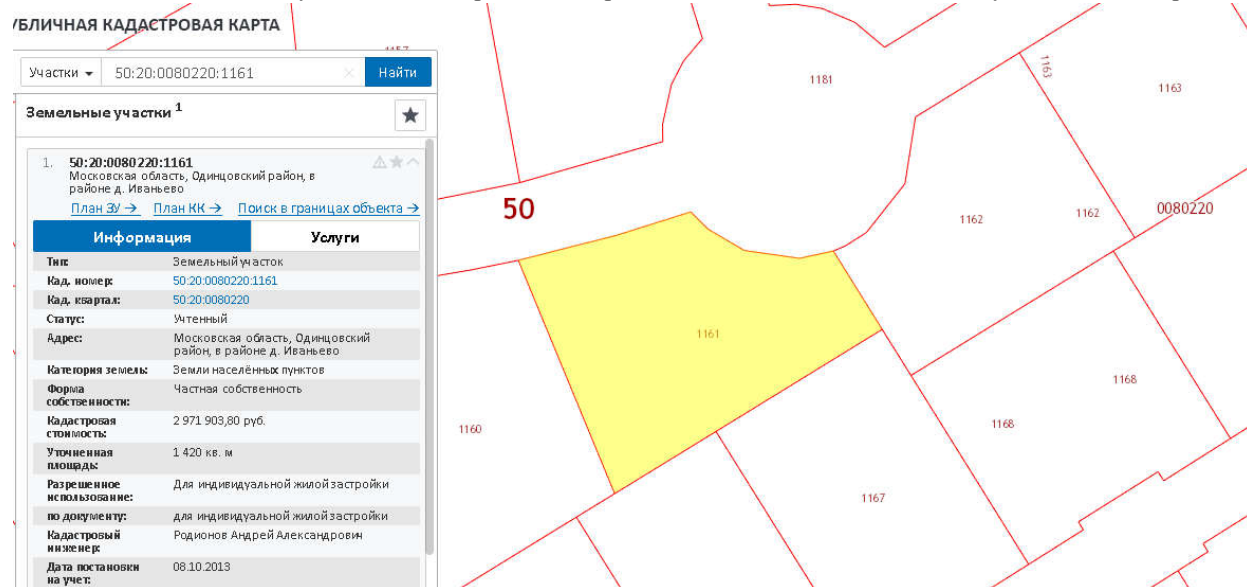


Рисунок 13.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1175, согласно публичной кадастровой карты:

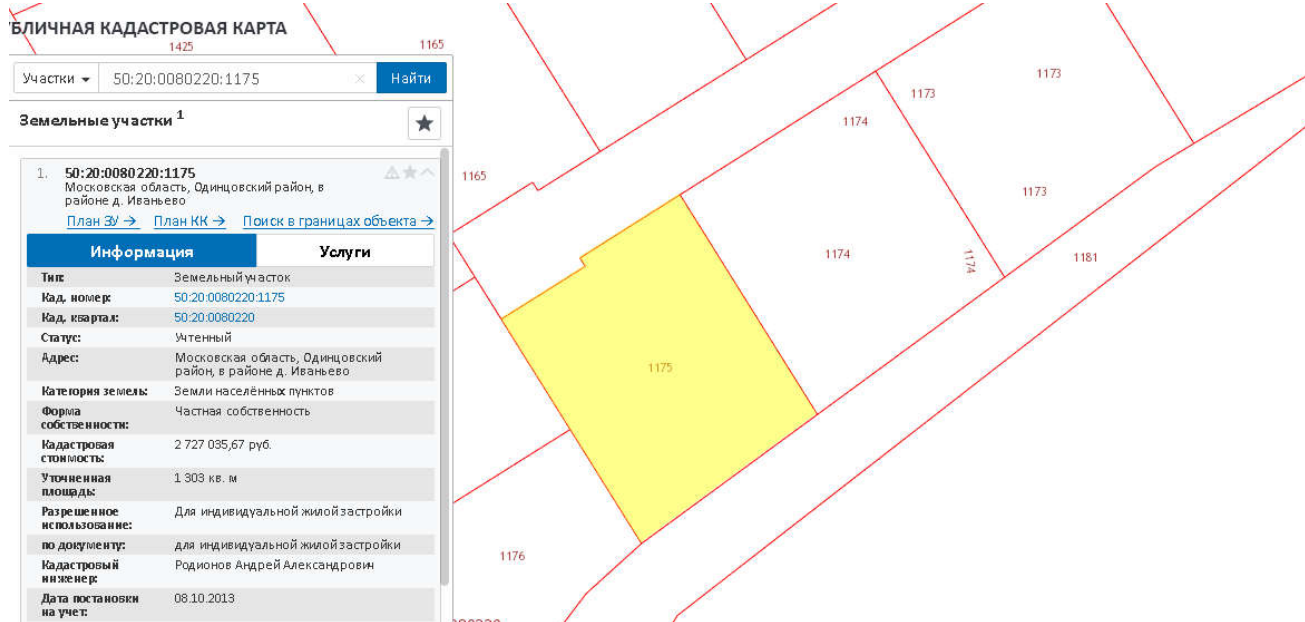


Рисунок 14.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1158, согласно публичной кадастровой карты:

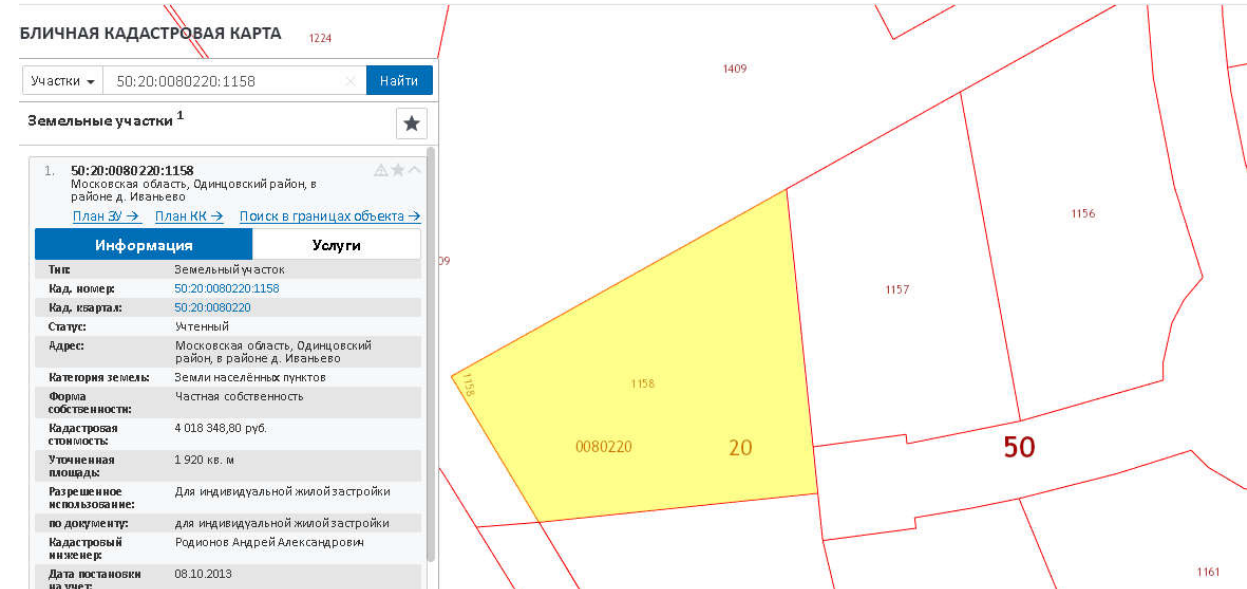


Рисунок 15.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1422, согласно публичной кадастровой карты:

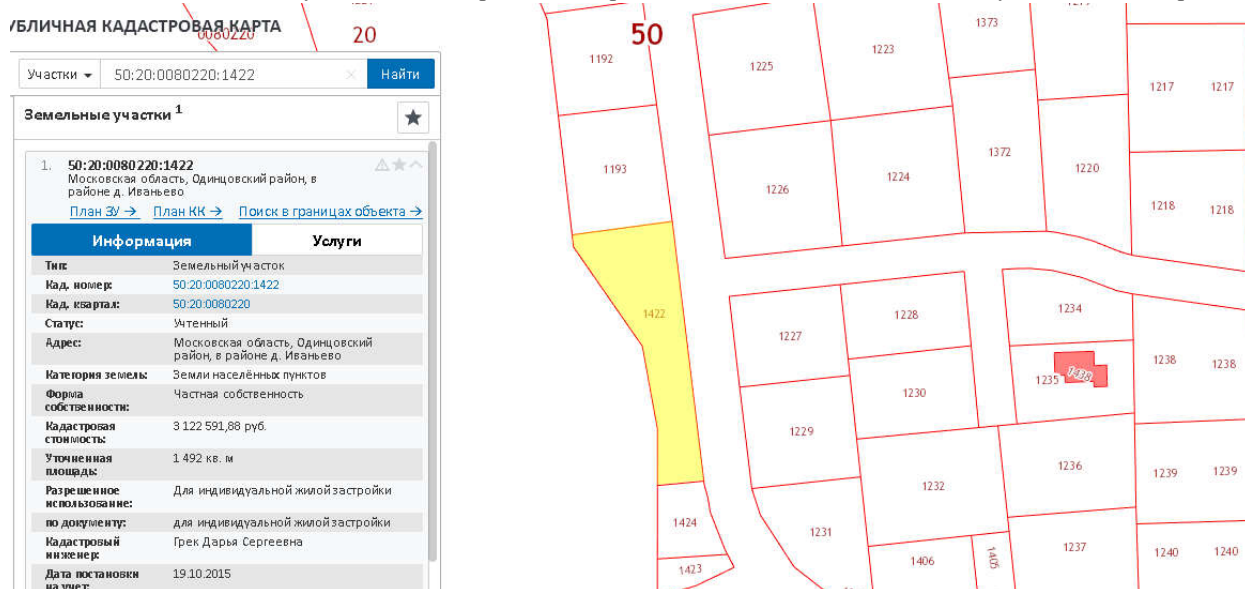


Рисунок 16.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1246, согласно публичной кадастровой карты:

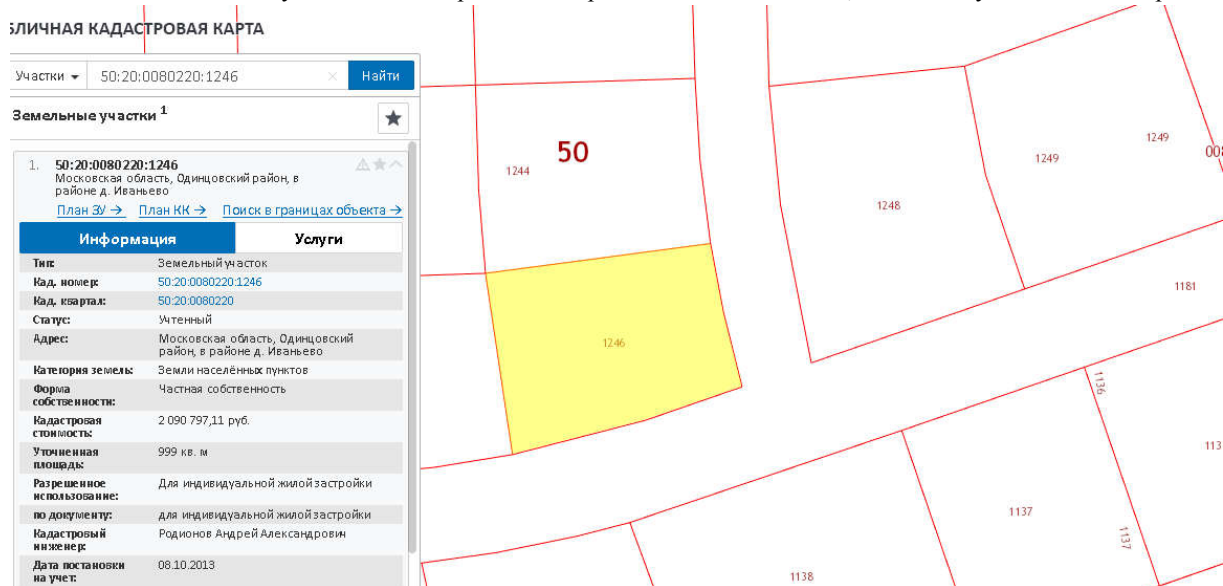
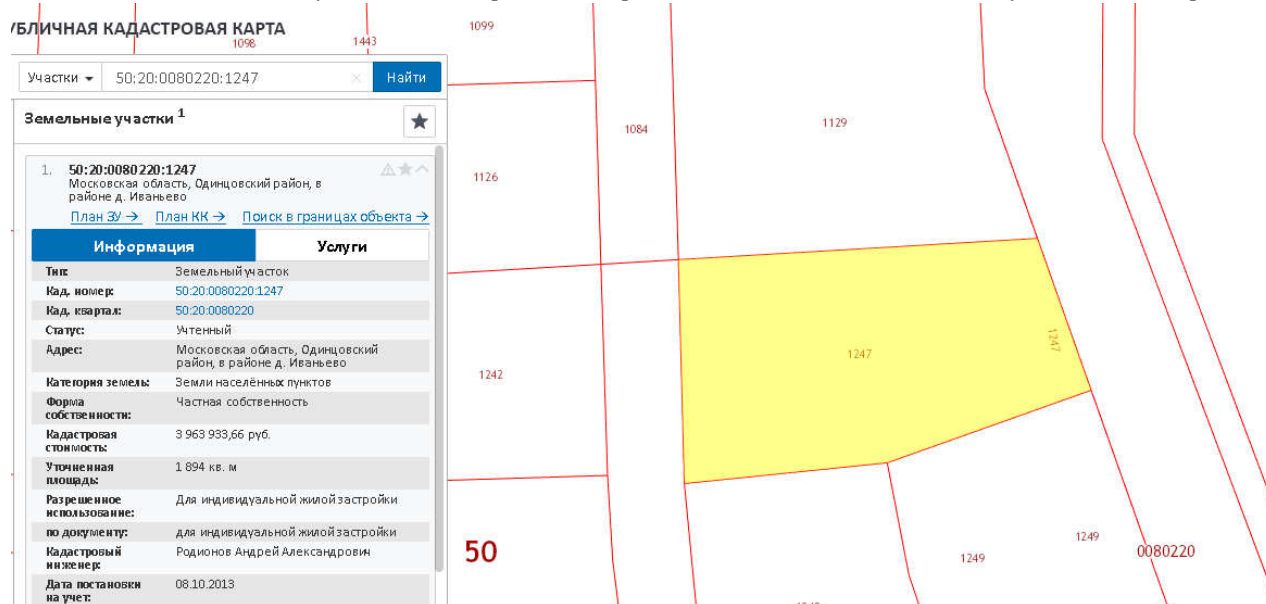


Рисунок 17.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1247, согласно публичной кадастровой карты:



**Рисунок 18.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1409, согласно публичной кадастровой карты

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

Участки 50:20:0080220:1409

**Земельные участки 1**

- 50:20:0080220:1409  
Московская область, Одинцовский район, д. Иваньеево  
[План ЗУ](#) [План КК](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50.20.0080220.1409	
Кад. квартал: 50.20.0080220	
Статус: Учтенный	
Адрес: Московская область, Одинцовский район, д. Иваньеево	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 105 322 691,32 руб.	
Уточненная площадь: 13 636 кв. м	
Разрешенное использование: Для малоэтажной застройки	
по документу: для среднеэтажного, малоэтажного и индивидуального жилищного строительства с объектами инфраструктуры	
Кадастровый инженер: Белокопытов Михаил Геннадьевич	

**Рисунок 19.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1176, согласно публичной кадастровой карты

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

Участки 50:20:0080220:1176

**Земельные участки 1**

- 50:20:0080220:1176  
Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньеево  
[План ЗУ](#) [План КК](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50.20.0080220.1176	
Кад. квартал: 50.20.0080220	
Статус: Учтенный	
Адрес: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньеево	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 1 586 410,62 руб.	
Уточненная площадь: 758 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: для индивидуальной жилой застройки	
Кадастровый инженер: Родионов Андрей Александрович	
Дата постановки на учет: 08.10.2013	

**Рисунок 20.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1151, согласно публичной кадастровой карты

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

Участки 50:20:0080220:1151

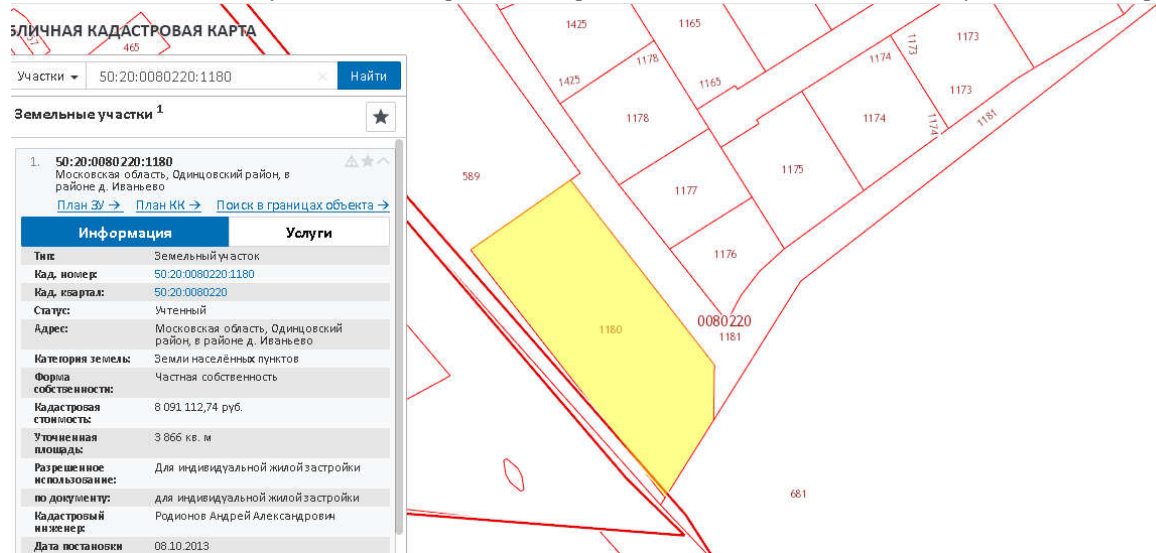
**Земельные участки 1**

- 50:20:0080220:1151  
Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньеево  
[План ЗУ](#) [План КК](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50.20.0080220.1151	
Кад. квартал: 50.20.0080220	
Статус: Учтенный	
Адрес: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньеево	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 5 525 229,60 руб.	
Уточненная площадь: 2 640 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: для индивидуальной жилой застройки	
Кадастровый инженер: Родионов Андрей Александрович	
Дата постановки на учет: 08.10.2013	

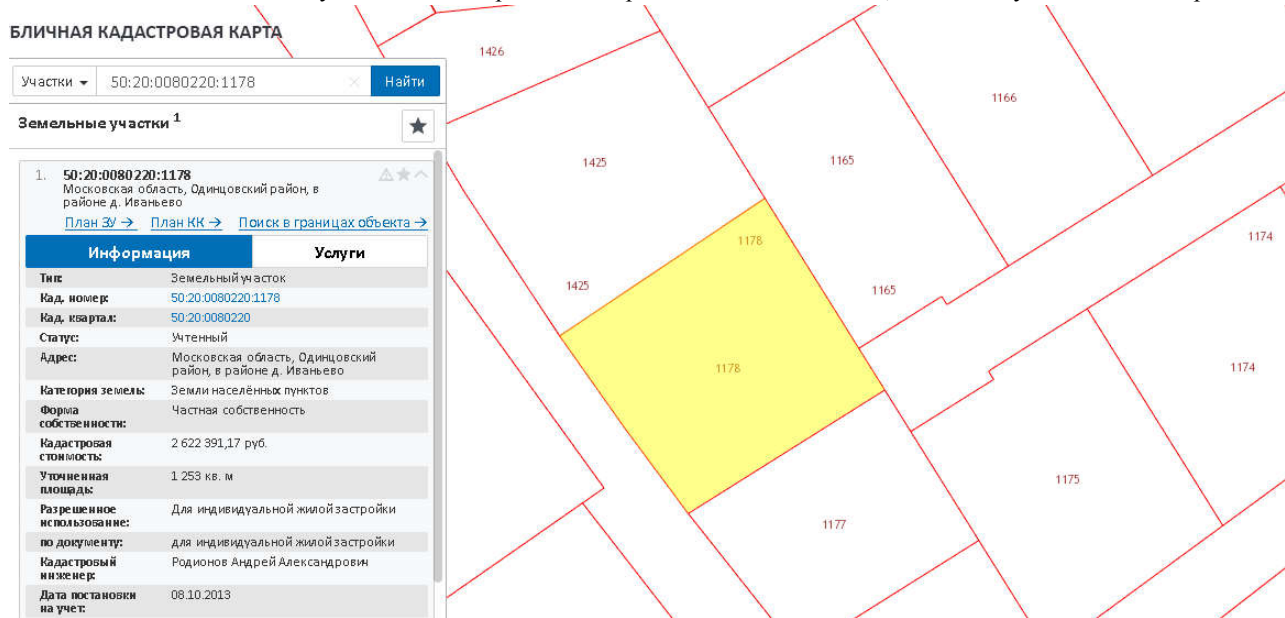
**Рисунок 21.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1180, согласно публичной кадастровой карты



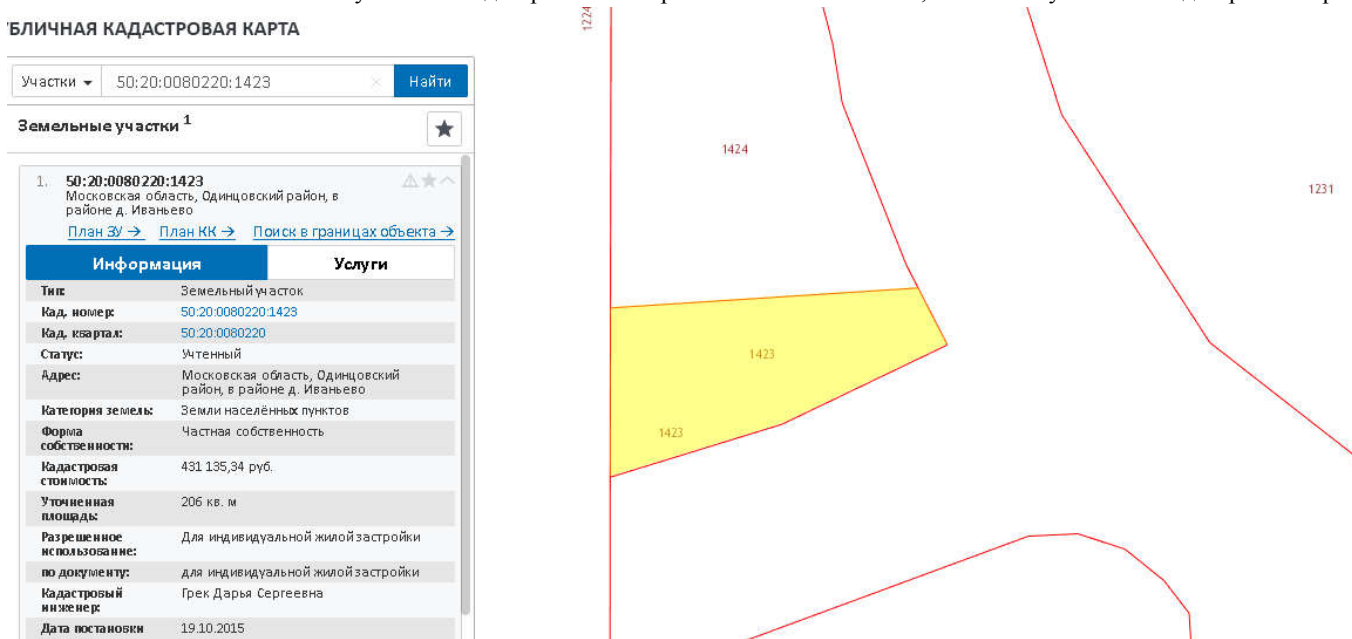
**Рисунок 22.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1178, согласно публичной кадастровой карты



**Рисунок 23.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1423, согласно публичной кадастровой карты



**Рисунок 24.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1424, согласно публичной кадастровой карты

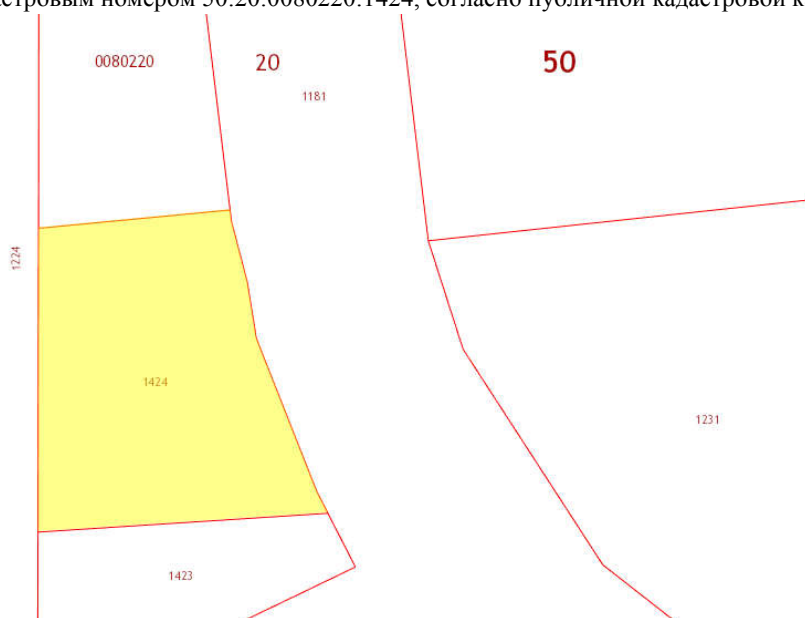
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки ▾ 50:20:0080220:1424 × Найти

**Земельные участки** <sup>1</sup> ★

1. **50:20:0080220:1424** ▲★^  
 Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:20:0080220:1424	
Кад. квартал: 50:20:0080220	
Статус: Учетный	
Адрес: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 866 456,46 руб.	
Уточненная площадь: 414 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: для индивидуальной жилой застройки	
Кадастровый инженер: Грек Дарья Сергеевна	
Дата постановки на учет: 19.10.2015	



**Рисунок 25.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1248, согласно публичной кадастровой карты

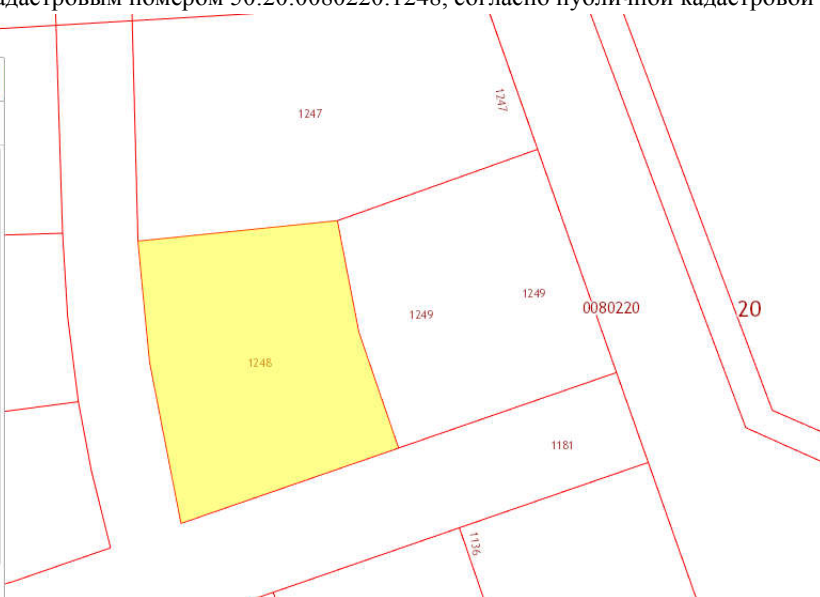
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки ▾ 50:20:0080220:1248 × Найти

**Земельные участки** <sup>1</sup> ★

1. **50:20:0080220:1248** ▲★^  
 Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:20:0080220:1248	
Кад. квартал: 50:20:0080220	
Статус: Учетный	
Адрес: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 2 888 188,20 руб.	
Уточненная площадь: 1 380 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: для индивидуальной жилой застройки	
Кадастровый инженер: Родионов Андрей Александрович	
Дата постановки на учет: 08.10.2013	



**Рисунок 26.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1249, согласно публичной кадастровой карты

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки ▾ 50:20:0080220:1249 × Найти

**Земельные участки** <sup>1</sup> ★

1. **50:20:0080220:1249** ▲★^  
 Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:20:0080220:1249	
Кад. квартал: 50:20:0080220	
Статус: Учетный	
Адрес: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 2 764 707,69 руб.	
Уточненная площадь: 1 921 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: для индивидуальной жилой застройки	
Кадастровый инженер: Родионов Андрей Александрович	
Дата постановки на учет: 08.10.2013	

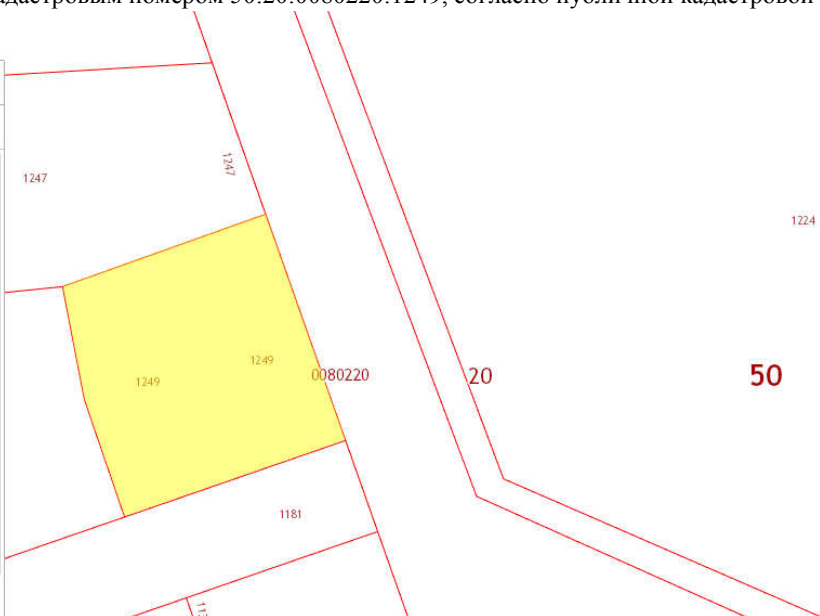


Рисунок 27.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1136, согласно публичной кадастровой карты

БЛИЖАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:20:0080220:1136

Земельные участки <sup>1</sup>

1. 50:20:0080220:1136  
Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип	Земельный участок
Кадастр. номер	50:20:0080220:1136
Кадастр. квартал	50:20:0080220
Статус	Учтенный
Адрес	Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево
Категория земель	Земли населенных пунктов
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	2 459 145,75 руб.
Уточненная площадь	1 175 кв. м
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
по документу	для индивидуальной жилой застройки
Кадастровый инженер	Родионов Андрей Александрович
Дата постановки на учет	08.10.2013

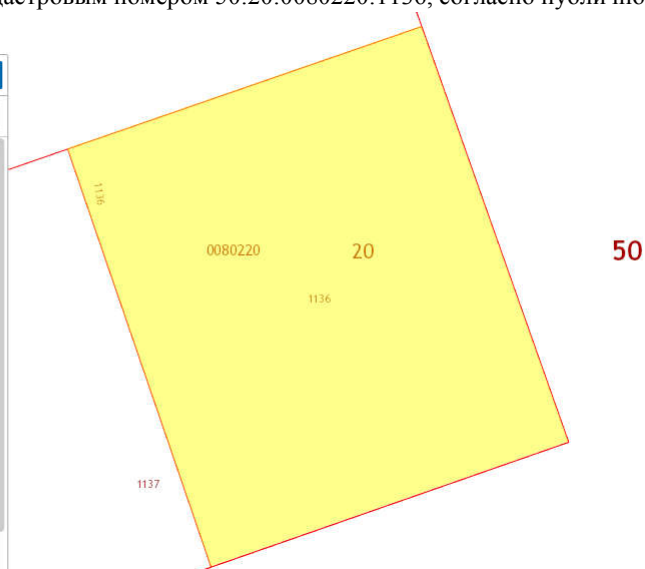


Рисунок 28.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1137, согласно публичной кадастровой карты

БЛИЖАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:20:0080220:1137

Земельные участки <sup>1</sup>

1. 50:20:0080220:1137  
Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип	Земельный участок
Кадастр. номер	50:20:0080220:1137
Кадастр. квартал	50:20:0080220
Статус	Учтенный
Адрес	Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево
Категория земель	Земли населенных пунктов
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	2 417 287,95 руб.
Уточненная площадь	1 155 кв. м
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
по документу	для индивидуальной жилой застройки
Кадастровый инженер	Родионов Андрей Александрович
Дата постановки на учет	08.10.2013

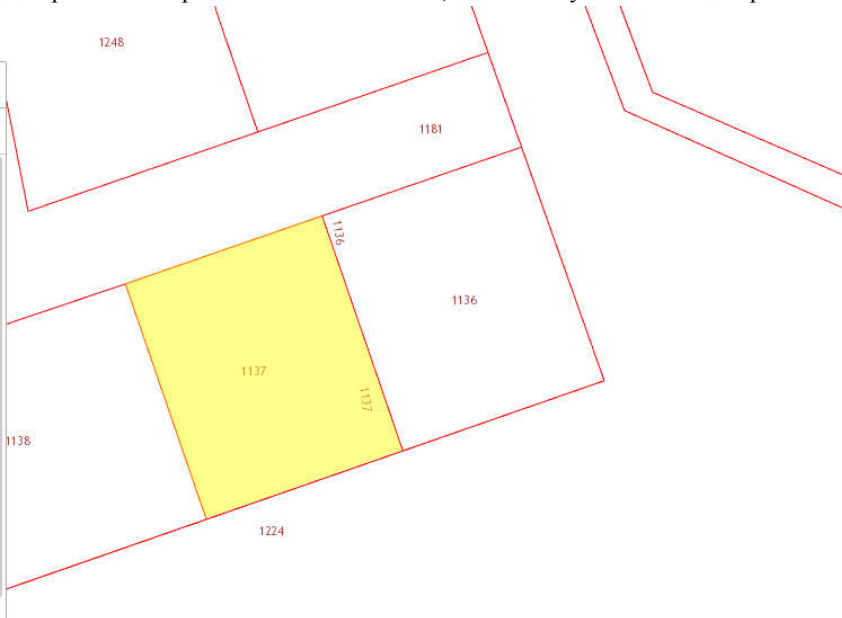


Рисунок 29.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1139, согласно публичной кадастровой карты

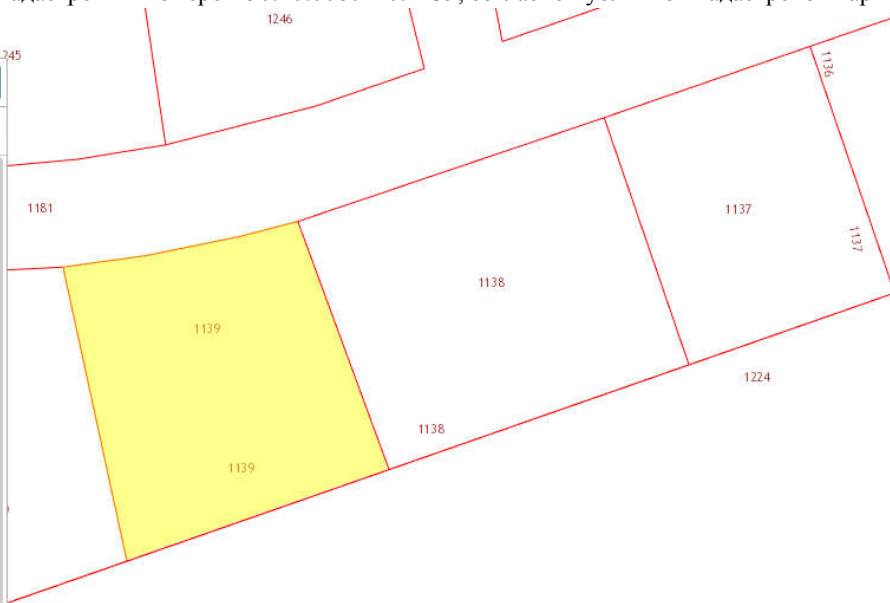
БЛИЖАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:20:0080220:1139

Земельные участки <sup>1</sup>

1. 50:20:0080220:1139  
Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

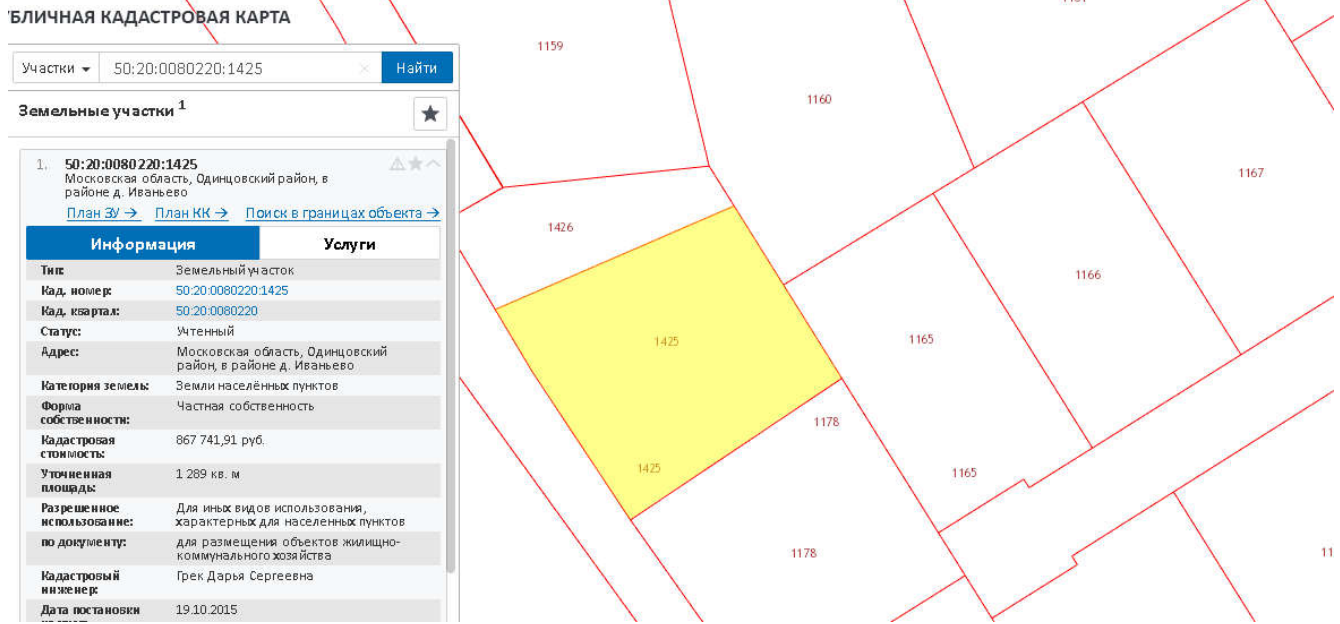
Информация	Услуги
Тип	Земельный участок
Кадастр. номер	50:20:0080220:1139
Кадастр. квартал	50:20:0080220
Статус	Учтенный
Адрес	Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево
Категория земель	Земли населенных пунктов
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	3 057 712,29 руб.
Уточненная площадь	1 461 кв. м
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
по документу	для индивидуальной жилой застройки
Кадастровый инженер	Родионов Андрей Александрович
Дата постановки на учет	08.10.2013



Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, кадастровые номера, площадь ЗУ, вид права:	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1165, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1148 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1156, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1721 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1166, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1161 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1167, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1372 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1157, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1500 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1160, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1564 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1171, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1052 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1174, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1328 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1140, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1521 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1161, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1420 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1175, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1303 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1158, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1920 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1422, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1492 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1246, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 999 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1247, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1894 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1409, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 13636 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1176, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 758 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1151, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 2640 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1180, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 3866 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1178, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1253 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1423, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 206 кв. м, на ЗУ находится сооружение другого собственника (ЗАО «Селенастайл»)
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1424, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 414 кв. м, на ЗУ находится сооружение другого собственника (ЗАО «Селенастайл»)
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1248, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1380 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1249, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1321 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1136, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1175 кв. м
ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1137, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1155 кв. м	
ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1139, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1461 кв. м	
Субъект права:	ООО «Лесные поляны»
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для индивидуальной жилой застройки
Адрес (местоположение):	Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево
Состояние, износ, устаревание	Земля является продуктом природы и в отличие от других ресурсов не

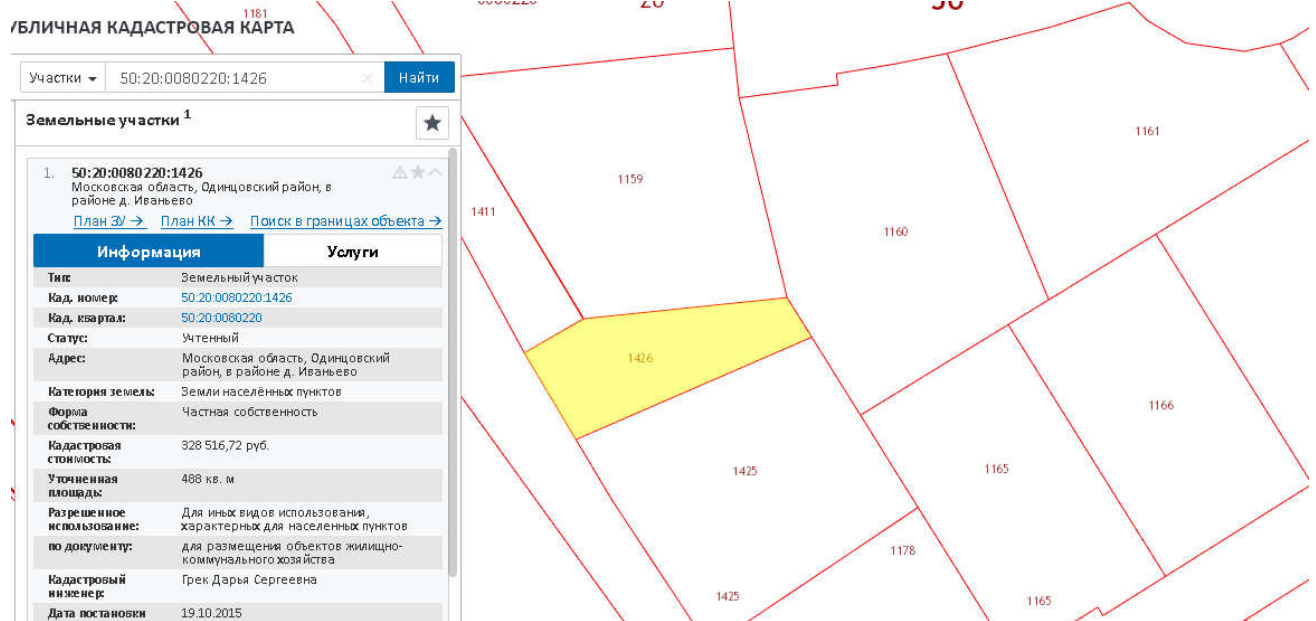
**Рисунок 30.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1425, согласно публичной кадастровой карты



**Рисунок 31.**

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1426, согласно публичной кадастровой карты



**Таблица 6.**

Описание земельных участков

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, кадастровые номера, площадь ЗУ, вид права:	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1425, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1289 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1426, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 488 кв. м
Субъект права:	ООО «Лесные поляны»
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства
Адрес (местоположение):	Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево
Состояние, износ, устаревание	Земля является продуктом природы и в отличие от других ресурсов не имеет износа и не может устаревать



Рисунок 32.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:573, согласно публичной кадастровой карты

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:20:0080220:573 Найти

Земельные участки 1

1. 50:20:0080220:573  
 обл. Московская, р-н Одинцовский, в районе д. Иваньеево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:20:0080220:573	
Кад. квартал: 50:20:0080220	
Статус: Учтенный	
Адрес: обл. Московская, р-н Одинцовский, в районе д. Иваньеево	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 109 153 730,84 руб.	
Уточненная площадь: 14 132 кв. м	
Разрешенное использование:	
по документу: для среднетажного, малотажного и индивидуального жилищного строительства с объектами инфраструктуры	

Рисунок 33.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1391, согласно публичной кадастровой карты

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:20:0080220:1391 Найти

Земельные участки 1

1. 50:20:0080220:1391  
 Московская область, Одинцовский район, д. Иваньеево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:20:0080220:1391	
Кад. квартал: 50:20:0080220	
Статус: Учтенный	
Адрес: Московская область, Одинцовский район, д. Иваньеево	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 15 200 576,16 руб.	
Уточненная площадь: 1 968 кв. м	
Разрешенное использование:	
по документу: для объектов жилой застройки	
по документу: для среднетажного, малотажного и индивидуального жилищного строительства с объектами инфраструктуры	
Кадастровый инженер: Белокопытов Михаил Геннадьевич	

Рисунок 34.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1084, согласно публичной кадастровой карты

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:20:0080220:1084 Найти

Земельные участки 1

1. 50:20:0080220:1084  
 Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньеево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:20:0080220:1084	
Кад. квартал: 50:20:0080220	
Статус: Учтенный	
Адрес: Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньеево	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 100 765 608,02 руб.	
Уточненная площадь: 13 046 кв. м	
Разрешенное использование:	
по документу: для объектов жилой застройки	
по документу: для среднетажного, малотажного и индивидуального жилищного строительства с объектами инфраструктуры	
Кадастровый инженер: Белокопытов Михаил Геннадьевич	

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1181, согласно публичной кадастровой карты

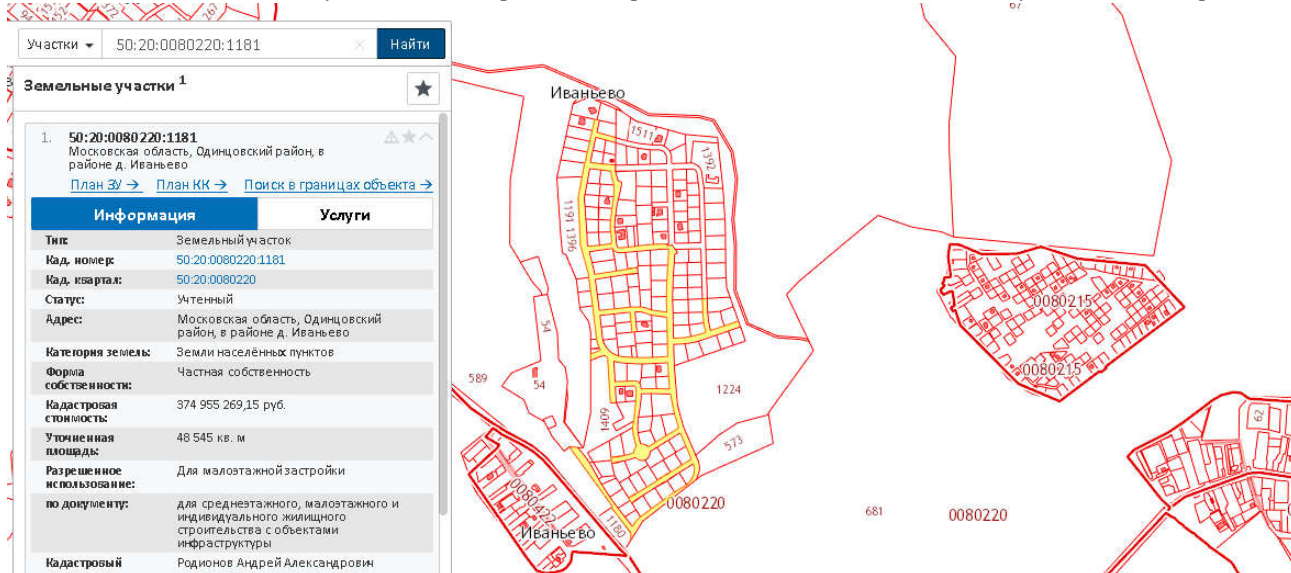


Таблица 7.

Описание земельных участков

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, кадастровые номера, площадь ЗУ, вид права:	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1391, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1968 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:573, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 14132 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1084, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 13046 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1181, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 48545 кв. м
Субъект права:	ООО «Лесные поляны»
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для среднеэтажного, малоэтажного и индивидуального жилищного строительства с объектами инфраструктуры
Адрес (местоположение):	Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево
Состояние, износ, устаревание	Земля является продуктом природы и в отличие от других ресурсов не имеет износа и не может устаревать

Рисунок 36.

Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:20:0080220:1138, согласно публичной кадастровой карты

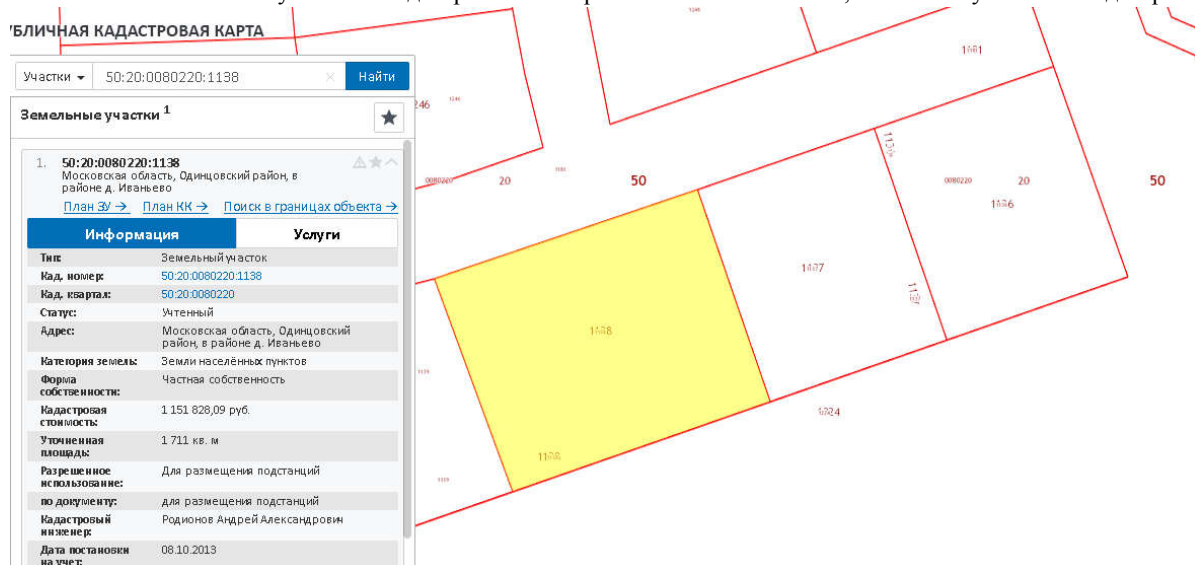


Таблица 8.




Описание земельных участков






Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, кадастровые номера, площадь ЗУ, вид	ЗУ с кадастровым номером 50:20:0080220:1138, по данным Заказчика и публичной кадастровой карты, площадь 1711 кв. м




права:	
Субъект права:	ООО «Лесные поляны»
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для промназначения
Адрес (местоположение):	Московская область, Одинцовский район, в районе д. Иваньево
Состояние, износ, устаревание	Земля является продуктом природы и в отличие от других ресурсов не имеет износа и не может устаревать

Таблица 9.

Характеристики объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта оценки	S, кв. м	Состояние	Фото объектов оценки
1	Здание (прачечная), с кадастровым номером 50:20:0080217:4674	414,3	Неудовлетворительное	
2	Здание (котельная)	60,0	Хорошее	
3	Здание (трансформаторная подстанция)	12,0	Хорошее	
4	Сооружение (скважина), с кадастровым номером 50:20:0080217:4670	3,5	Неудовлетворительное	-
5	Здание (скважина), с кадастровым номером 50:20:0080422:127	2,7	Неудовлетворительное	-
6	Здание (резервуар), с кадастровым номером 50:20:0080422:117	28,3	Неудовлетворительное	-

7	Здание (насосная), с кадастровым номером 50:20:0000000:287919	144,0	Неудовлетворительное	
8	Здание (станция перекачки), с кадастровым номером 50:20:0080502:158	81,7	Неудовлетворительное	
9	Сооружение (скважина), с кадастровым номером 50:20:0080217:4672	8,1	Удовлетворительное	-
10	Здание (подстанция), с кадастровым номером 50:20:0080502:154	127,4	Удовлетворительное	
11	Здание (трансформаторная подстанция)	25,0	Хорошее	
12	Здание (котельная)	60,0	Хорошее	

13	Здание (трансформаторная подстанция)	12,0	Хорошее	
14	Здание (КПП)	70,0	Хорошее	
15	Здания (администрация), с кадастровым номером 50:20:0000000:286697	631,8	Удовлетворительное	
16	Здание (гараж), с кадастровым номером 50:20:0000000:286631	213,4	Разрушено до основания	-
17	Сооружение (трансформаторная), с кадастровым номером 50:20:0000000:286454	21,7	Разрушено до основания	-
18	Здание (котельная), с кадастровым номером 50:20:0080217:4740	494,5	Разрушено до основания	-
19	Сооружение (ангар), с кадастровым номером 50:20:0000000:287107	289,8	Разрушено до основания	-
20	Здание (склад), с кадастровым номером 50:20:0000000:286452	223	Разрушено до основания	-

### 3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

## Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

### 4.1. 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

#### Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ<sup>1</sup>

##### Внеэкономическая деятельность.

9 января 2018 г. были обновлены данные по платежному балансу за январь-сентябрь 2017 г., а 17 января 2018 г. опубликованы предварительные данные за весь 2017 г. На фоне роста цен на нефть и другие сырьевые товары, сальдо текущего счета увеличилось более чем в 1,5 раза по сравнению с 2016 г. В свою очередь, годовой чистый отток капитала частного сектора повысился в 1,5 раза ввиду продолжения быстрого сокращения зарубежных обязательств банковского сектора при одновременном торможении сокращения его зарубежных активов. На фоне стабилизации ситуации в российской экономике и умеренно жесткой денежно-кредитной политики ЦБ РФ, в 3,5 раза увеличился приток иностранного капитала в госсектор. Объем «сомнительных» операций платежного баланса остался на исторически низком уровне. Ввиду запуска механизма конвертации в иностранную валюту доходов федерального бюджета от превышения ценой на нефть уровня в 40 долл./барр., темпы накопления международных резервов в 2017 г. увеличились почти втрое по сравнению с 2016 г.

##### Платежный баланс в январе-сентябре 2017 г.

В уточненной оценке существенно пересмотрен ряд показателей как счета текущих операций, так и счета операций с капиталом и финансовыми инструментами. Оценка инвестиционных доходов к получению была снижена на 0,9 млрд долл., а к выплате – повышена на 3,1 млрд долл. Сальдо текущего счета, согласно уточненным данным, по итогам первых трех кварталов составило 22,4 млрд долл.; по сравнению с предварительной оценкой, оно было пересмотрено в сторону уменьшения на 4,2 млрд долл.

Чистый приток капитала частного сектора в январе-сентябре 2017 г. составил - 16,5 млрд долл. (переоценка в сторону улучшения на 4,4 млрд долл.). В уточненной оценке были существенно пересмотрены такие показатели, как сокращение зарубежных обязательств банковского сектора (вниз по абсолютной величине на 1,5 млрд долл.), приток прямых инвестиций в нефинансовый сектор (вверх на 1,4 млрд долл.), увеличение зарубежных активов нефинансового сектора (вниз на 1,6 млрд долл.).

##### Платежный баланс по итогам 2017 г. (предварительная оценка)

Внешнеторговый баланс. По итогам 2017 г. наблюдалось увеличение всех основных внешнеторговых индикаторов РФ (табл. 9.1).

*Экспорт товаров* повысился на 25,5%, до 353,7 млрд долл.; при этом поставки углеводородов в стоимостном выражении выросли на 27,0% на фоне увеличения среднегодовых цен на нефть на 26,6%, а нефтяной экспорт – на 23,8%, в значительной степени ввиду роста цен на металлы (на никель – на 8,5%, медь – 26,7%, алюминий – 22,3%, согласно данным Всемирного банка; среднеэкспортные цены на черные металлы за январь-ноябрь, по данным ФТС, повысились на 36,9% по сравнению с соответствующим периодом 2016 г.).

*Импорт товаров* увеличился на 24,2% в стоимостном выражении, до 237,9 млрд долл. Повышательное давление на импорт было обусловлено как восстановительной динамикой внутреннего спроса, так и реальным укреплением рубля (на 16,3% к доллару и на 15,9% в реальном эффективном выражении в среднем за 2017 г.). *Сальдо внешнеторгового баланса* выросло на 28,3%, до 115,8 млрд долл.

Таблица 10.

Основные показатели внешней торговли РФ за 2017 г.

	2017 г., млрд долл.	2016 г., млрд долл.	Рост/сокращение
Экспорт	353,7	281,8	+25,5%
Импорт	237,9	191,6	+24,2%

<sup>1</sup> «Обзор экономических показателей на 22 января 2018 года», <http://www.eeg.ru/pages/186>.

Внешнеторговый оборот	591,6	473,4	+25,0%
Сальдо торгового баланса	115,8	90,3	+28,3%

Баланс торговли услугами. Экспорт услуг по итогам 2017 г. повысился в долларовом выражении на 14,9% (в т.ч. по категориям: транспортные услуги – на 16,8%, поездки – на 16,8%, прочие услуги – на 13,1%), поддержку экспорту, вероятно, оказала значительная доля рублевых расчетов в данной сфере (в номинальном выражении, среднегодовой курс доллара в 2017 г. составил 58,33 руб. против 66,90 руб. в 2016 г.). Импорт услуг, в свою очередь, вырос еще сильнее – на 18,7% (в т.ч. по категориям: транспортные услуги – на 23,5%, поездки – на 30,7%, прочие услуги – на 9,9%). В результате, негативное сальдо торговли услугами существенно увеличилось по абсолютной величине – с -23,8 до -30,2 млрд долл.

Баланс оплаты труда и инвестиционных доходов. На фоне увеличения фонда заработной платы в долларовом выражении отрицательное сальдо оплаты труда по итогам 2017 г. несколько ухудшилось (-2,9 млрд долл. против -2,2 млрд долл. в 2016 г.). Инвестиционные доходы к получению и выплате выросли по сравнению с 2016 г. на 12,9% и 10,8% соответственно; их сальдо составило -35,3 млрд долл. против -32,5 млрд долл. в 2016 г.

Сальдо счета текущих операций по итогам 2017 г. составило 40,2 млрд долл. против 25,5 млрд долл. в 2016 г. (увеличение в 1,57 раза): ухудшение балансов услуг, инвестиционных доходов и оплаты труда было меньшим в долларовом выражении, чем улучшение внешнеторгового баланса.

Сальдо счета операций с капиталом и финансовыми инструментами за 2017 г. (включая чистые ошибки и пропуски) составило -17,5 млрд долл., практически не изменившись по сравнению с показателем 2016 г. (-17,3 млрд долл.). При этом, на фоне выхода российской экономики из рецессии и поддержания высокого уровня реальных процентных ставок, резко увеличилось сальдо притока иностранного капитала в госсектор (до 14,0 млрд долл. против 3,3 млрд долл.), в основном, за счет скупки нерезидентами РФ на вторичном рынке (объем подобных вложений увеличился в 2017 г. до 13,4 млрд долл. против 3,0 млрд долл. в 2016 г.). В итоге, в целом по экономике зарубежные обязательства в годовом выражении увеличились впервые с 2013 г. (на 0,7 млрд долл.).

Операции частного сектора с иностранными активами и обязательствами

Чистый приток капитала частного сектора в 2017 г. сложился, по предварительной оценке, в размере -31,3 млрд долл., в то время как по итогам 2016 г. он составлял -19,8 млрд долл.

В отличие от 2016 г., когда основной вклад в отток капитала внес нефинансовый сектор, в 2017 г. чистый отток практически полностью определялся операциями банковского сектора – для него сальдо операций с зарубежными активами и обязательствами составило -28,5 млрд долл. На фоне сохранения и расширения секторальных санкций, зарубежные обязательства банков сократились на 31,4 млрд долл. против 27,1 млрд долл. в 2016 г. При этом нетто-продажи зарубежных активов резко снизились – до 2,9 млрд долл. против 28,3 млрд долл.

Сальдо по нефинансовому сектору составило -2,7 млрд долл. Зарубежные обязательства увеличились второй год подряд (на 15,7 млрд долл.; в 2016 г. этот показатель равнялся 17,6 млрд долл.). Приток прямых иностранных инвестиций в нефинансовый сектор по итогам 2017 г. сложился в размере 23,3 млрд долл. против 30,9 млрд долл. в 2016 г.; если вычесть из последнего показателя 11,3 млрд долл., соответствующие сделке по приватизации части госпакета «Роснефти» в 2016 г., можно констатировать положительную динамику прямых инвестиций в 2017 г. Активы нефинансового сектора за 2017 г. (включая чистые ошибки и пропуски) увеличились на 18,4 млрд долл. (против 38,6 млрд долл. в 2016 г.); при этом отток капитала по статье «сомнительные операции» остался на исторически низком уровне 2016 г. (0,8 млрд долл.).

В течение 2017 г. кредитные организации осуществляли возврат Банку России ликвидности в иностранной валюте, ранее полученной ими в рамках операций «валютный своп» и «валютное РЕПО», а также снижали остатки на своих валютных корреспондентских счетах в Банке России. Эти факторы оказали существенное влияние на сальдо операций банковского сектора и изменение международных резервов. В связи с этим в приводимой ниже таблице 9.2 для отдельных компонент платежного баланса дополнительно указаны показатели без учета этих сделок.

Валютные резервы. В соответствии с методологией платежного баланса, международные резервы Банка России за 2017 г. увеличились на 22,6 млрд долл. после роста на 8,2 млрд долл. в 2016 г. Основной вклад в прирост внесли интервенции в интересах Федерального Казначейства РФ – покупки

иностранной валюты в объеме, соответствующем доходам федерального бюджета от превышения ценами на нефть заложенного в бюджет прогноза в 40 долл./барр. В номинальном выражении, резервы за 2017 г. выросли еще более существенно - на 55,0 млрд долл., до 432,7 млрд долл., благодаря укреплению евро по отношению к доллару и наращиванию резервов в форме монетарного золота.

**Таблица 11.**  
Основные показатели платежного баланса в 2016 и 2017гг (млрд долл)

	2016 г.	2017 г. (оценка)
Счет текущих операций	25,5	40,2
Торговый баланс	90,3	115,8
Экспорт	281,8	353,7
нефтегазовый	153,9	195,4
прочий	127,9	158,3
Импорт	191,6	237,9
Баланс услуг	-23,8	-30,2
Экспорт	50,6	58,1
Импорт	74,4	88,3
Баланс оплаты труда	-2,2	-2,9
Баланс инвестиционных доходов	-32,5	-35,3
Счет операций с капиталом и финансовыми инструментами	-17,3	-17,5
Счет операций с капиталом (капитальные трансферты)	-0,8	-0,3
Финансовый счет (кроме резервных активов)	-16,5	-17,2
Сектор государственного управления <sup>2</sup>	3,3	14,0
Банковский и корпоративный сектора <sup>3</sup>	-19,8	-31,3
в т.ч. без учета сделок «валютный своп», «валютное РЕПО» и операций по валютным корсчетам в Банке России	-29,9	-38,5
Обязательства ('+' - рост, '-' - снижение)	-9,5	-15,7
Активы, кроме резервных ('+' - снижение, '-' - рост)	-5,7	-19,3
Чистые ошибки и пропуски	-4,6	3,8
Рост валютных резервов	8,2	22,6
в т.ч. без учета сделок «валютный своп» и операций по валютным корсчетам в Банке России	-1,6	15,4

*Источник: Банк России, расчеты ЭЭГ на основе данных Банка России.*

### Промышленное производство

В промышленности в январе-ноябре значительный рост в годовом выражении продемонстрировали производство лекарственных средств (11,9%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (13,7%), производство мебели (8,1%), производство текстильных изделий (7,6%), производство бумаги и бумажных изделий (5,2%), производство электрического оборудования (4,5%). Вместе с тем падение выпуска в январе-ноябре продемонстрировали производство табачных изделий (-19,1%), полиграфическая деятельность и копирование носителей информации (-7,3%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (-5,1%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (-3,6%), металлургическое производство (-2,5%), ремонт и монтаж машин и оборудования (-2,0%), производство напитков (-0,9%).

В III кв. и в октябре-ноябре 2017 г. динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста при общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности (металлургии и производстве «прочих» транспортных средств) и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Кроме того, пересмотренные данные о динамике в строительстве свидетельствуют о продолжающемся спаде в данном секторе. В октябре дополнительной причиной

<sup>2</sup> федеральные органы управления, субъекты РФ, органы денежно-кредитного регулирования

<sup>3</sup> прирост иностранных активов (включая ошибки и пропуски) за вычетом прироста иностранных обязательств



замедления роста стало снижение выпуска в сельском хозяйстве, связанное с изменением графика сбора урожая из-за погодных условий.

#### Инвестиционная активность и потребление

Несмотря на рекордно низкую инфляцию, а также рост реальной заработной платы (3,0% в январе-ноябре), оборот розничной торговли и объем платных услуг населению продемонстрировали минимальный рост в январе-ноябре (0,8% и 0,2% соответственно). Однако динамика розничного товарооборота вышла в положительную зону в годовом сопоставлении уже в апреле 2017 г. и с тех пор значительно ускорилась.

Инвестиции в основной капитал за три квартала 2017 г. впервые за несколько лет показали прирост в реальном выражении, который составил 4,2% в годовом сопоставлении. Однако данный показатель может быть впоследствии существенно скорректирован в сторону уменьшения, поскольку Росстат значительно понизил динамику объема строительных работ в первом полугодии, сделав ее отрицательной.

#### Инфляция

*В декабре 2017 года в России потребительские цены в среднем выросли на 0,4% (как и в декабре 2016 года). В целом за отчетный год инфляция (декабрь к декабрю) составила 2,5% против 5,4% годом ранее, а в среднем за 2017 год по отношению к 2016 году прирост цен составил 3,7% (против 7,1% в 2016 году). Таким образом, за прошлый год была зафиксирована минимальная инфляция за весь постсоветский период, оказавшаяся при этом заметно ниже целевого ориентира, установленного на уровне 4,0%.*

Столь низкая инфляция по итогам прошлого года объяснялась, главным образом, значимым замедлением роста цен на продукты питания (до 1,1% в 2017 году против 4,6% годом ранее). Здесь существенную роль сыграли факторы предложения (высокий урожай последних лет), стабильный обменный курс, а также низкий потребительский спрос в условиях сокращающихся доходов населения. Последние два фактора также благоприятно отразились на динамике цен на непродовольственные товары, где прирост за год составил 2,8% против 6,5% за предшествующий год. В сегменте платных услуг наблюдался наиболее заметный рост цен – 4,4% по итогам 2017 года против 4,9% в 2016 году. Отметим, что в отчетном году весомый вклад в ускоренный рост цен на платные услуги внесли регулируемые тарифы. Так, услуги ЖКХ подорожали за год на 4,6%, а услуги пассажирского транспорта – на 6,8%, что заметно выше показателя инфляции. Также в отчетном году уверенно росли цены на те виды платных услуг, спрос на которые менее эластичный по цене (прежде всего речь идет об услугах образования и дошкольного воспитания, где прирост цен за год составил 7,5% и 5,2% соответственно).

Возвращаясь к динамике агрегированного показателя инфляции, отметим значимость умеренно-жесткой политики Банка России, которые очень осторожно и плавно снижал ключевую процентную ставку, остро реагируя на усиление различных по природе инфляционных рисков (обусловленных политикой правительства, внешними факторами и пр.). Результатом такой политики явилось не только резкое замедление инфляции, но и значимое снижение инфляционных ожиданий, что, в свою очередь, создают прочную основу для обеспечения устойчивости инфляционных процессов.

В 2018 году инфляция прогнозируется на уровне 3,6-3,8%.

#### Финансы населения

С конца 2016 года и на протяжении всего 2017 года тенденция к росту заработной платы в реальном выражении в России стала более выраженной (ежемесячный прирост в среднем составлял 0,7%, сезонность устранена), что было обусловлено как заметным снижением инфляции, так и позитивными тенденциями на рынке труда. В годовом выражении прирост реальной заработной платы в январе-ноябре 2017 года был равен 3,2%.

Несмотря на сохраняющуюся неопределенность в экономике, положение дел на рынке труда характеризуется относительной стабильностью. Уровень безработицы в сентябре-ноябре 2017 года составил порядка 5,2%, что немногим выше минимальных значений, зафиксированных в середине 2014 года (5,0-5,2%, сезонность устранена). Если говорить о среднесрочных и долгосрочных перспективах, то здесь на первый план выходят факторы, связанные с ухудшающейся демографической ситуацией, и, как следствие, снижающейся численностью экономически активного населения и нарастающим дефицитом трудовых ресурсов. Реальные располагаемые доходы населения

по-прежнему демонстрируют нестабильную динамику. В октябре 2017 года последние сократились на 2,15%, а в ноябре незначительно выросли – на 0,2%. В годовом выражении снижение реальных доходов населения составило в январе-ноябре 2017 года (относительно аналогичного периода годом ранее) 1,4%. Отметим, что данный показатель не отличается высокой надежностью и не в полной мере отражает динамику доходов населения (в том числе, по причине значимых корректировок, вносимых в его динамику по мере поступления и обработки более полной информации о поведении различных компонентов доходов населения).

По предварительным данным Росстата, в январе-сентябре 2017 года коэффициент Джини составил, как и за аналогичный период предыдущего года, 0,400, а коэффициент фондов вырос - 14,3 (также не изменился за отчетный период).

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в третьем квартале 2017 года повысился на 3 п.п. по сравнению с предыдущим кварталом и составил (-11%). Согласно публикации Росстата, «повышение индекса потребительской уверенности обусловлено положительной динамикой в оценках населением произошедших и ожидаемых изменений в экономике России, произошедших изменений в личном материальном положении и благоприятности условий для крупных покупок». Напомним, что рост данного индекса наблюдается шестой квартал подряд.

Анализ структуры использования доходов, а также результаты исследований потребительского поведения россиян позволяют сделать вывод, что в целом население России в прошлом году чувствует себя более уверенно, чем годом ранее. За прошедший год россияне постепенно адаптировались к новым условиям, значимо скорректировав потребительское поведение. В частности, по сравнению с 2016 годом в январе-ноябре 2017 года значимо сократилась доля сбережений - до 6,9% против 9,7%, при этом заметно вырос показатель, характеризующий изменение денег на руках у населения (до 0,9% против -0,1%).

#### Денежно-кредитная политика.

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 15 декабря 2017 года, было принято решение снизить ключевую ставку на 50 б.п. до 7,75% годовых. Данное решение в полной мере соответствовало ожиданиям экспертов. Напомним, что последний раз ставки по операциям Банка России были снижены на октябрьском заседании (на 0,25 п.п.). Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал продолжающееся замедление инфляции до уровней значительно ниже целевого ориентира (2,5% по итогам 2017 года против 4,0%), продление соглашения об ограничении добычи нефти, снижающего проинфляционные риски в краткосрочной и среднесрочной перспективе, а также продолжающееся восстановление экономической активности. По оценкам регулятора, несмотря на резкое замедление инфляции, «среднесрочные проинфляционные риски преобладают над рисками устойчивого отклонения инфляции вниз от цели». Учитывая это обстоятельство, «Банк России продолжит переходить от умеренно жесткой к нейтральной денежно-кредитной политике постепенно».

Среди наиболее значимых рисков указываются: дефицит трудовых ресурсов, способствующий ускоренному росту заработной платы, возможные изменения в потребительском поведении, неустойчивый характер инфляционных ожиданий. При этом отмечается, что «реализация бюджетного правила будет сглаживать влияние конъюнктуры нефтяного рынка на инфляцию и внутренние экономические условия в целом».

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 9 февраля 2018 года.

#### **Динамика кредитования**

В ноябре 2017 года темпы прироста объемов кредитования корпоративного сектора составили 0,3%. Темпы прироста в годовом выражении равнялись в ноябре 0,4%.

Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) в ноябре также были положительными (1,7%), а в годовом выражении рост ускорился в отчетном месяце до 11,7% против 10,3% месяцем ранее и 1,9% по итогам 2016 года.

Результаты исследований, посвященных оценке финансовых настроений россиян (в частности, ИФН Сбербанка), свидетельствуют о медленном восстановлении кредитно-сберегательных настроений россиян. В декабре ИФН достиг максимума за 2017 год.

### ***Динамика депозитов населения***

В ноябре объем рублевых депозитов населения увеличился на 1,1%. В годовом выражении прирост составил 11,6%. Прирост валютных депозитов, измеренный в единицах бивалютной корзины, в отчетном месяце был отрицательным (-1,4%, м./м.), а в годовом выражении прирост был равен -6,8% против -5,1% месяцем ранее и 2,7% по итогам 2016 года. Как мы видим, в условиях стабильного курса рубля, снижающейся инфляции и минимальных ставок по валютным вкладам депозиты в иностранной валюте теряют свою привлекательность в глазах населения.

Отметим, что в ноябре 2017 года росли объемы краткосрочных и среднесрочных рублевых депозитов (на 2,6% и 2,2% соответственно). При этом объемы долгосрочных рублевых вкладов, а также объемы валютных депозитов любой срочности устойчиво снижались в последние месяцы.

Учитывая тот факт, что кредитные организации не испытывают дефицита ликвидности, ставки по депозитам снижались в 2017 году. Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, указанная ставка равнялась в декабре 2017 года 7,36%. Заметим, что в условиях замедляющейся инфляции (и инфляционных ожиданий) реальные ставки по депозитам населения стали устойчиво положительными и служат для граждан стимулом к формированию рублевых сбережений.

### ***Состояние денежного рынка***

В декабре сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 7,73% против 8,01% месяцем ранее. Совокупный объем средств на корр. счетах и депозитах в Банке России колебался большую часть декабря в диапазоне 3,3-4,0 трлн руб.

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности по итогам 2017 года сократилась до 0,4 трлн руб.

В декабре 2017 года Банк России провел четыре аукциона по размещению ОБР, однако объем спроса на ценные бумаги регулятора был существенно ниже предложения. По состоянию на начало января 2018 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 226 млрд руб.

### **Валютный рынок**

Средний курс рубля к доллару в декабре сложился на уровне 58,59 руб./долл.; таким образом, по сравнению с ноябрем номинальное укрепление составило 0,6%. Повышательное давление на курс российской валюты было связано с существенным ростом цен на нефть на фоне продления соглашения «ОПЕК+» об ограничении ее добычи, а также нового витка геополитической напряженности на Ближнем Востоке. Вместе с тем, в первые две декады месяца укрепление сдерживалось «расхождением» денежно-кредитной политики в США и РФ (ФРС повысила 13 декабря базовую ставку по федеральным фондам на 25 б.п., до 1,5%; Банк России понизил 15 декабря ключевую ставку на 50 б.п., до 7,75%). Существенное расширение валютных интервенций также ограничивало рост курса российской валюты (см. ниже). По состоянию на конец декабря курс доллара составил 57,60 руб. против 58,33 руб. на конец ноября. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с ноябрем сложилось в размере 1,0%; по сравнению с декабрем 2016 г., оно составило 6,5%.

Средний курс рубля к евро в декабре сложился на уровне 69,36 руб./евро (ослабление на 0,4% по отношению к ноябрьскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 68,87 руб. против 69,20 руб. на конец ноября. Реальный курс рубля к евро в декабре не изменился по сравнению с ноябрем; по сравнению с декабрем 2016 г., ослабление составило 4,2%.

Реальный эффективный курс рубля к иностранным валютам в декабре повысился на 0,3% по сравнению с ноябрем; по сравнению с декабрем 2016 г., ослабление составило 0,9%.

### ***Мировой валютный рынок***

Среднемесячный курс евро к доллару в декабре составил 1,184 долл./евро; номинальное укрепление по сравнению с ноябрьским значением составило 0,9%. Курс евро снижался в первой половине месяца на фоне принятия реформы по сокращению подоходного налога и налога на прибыль в США, а также ужесточения денежно-кредитной политики ФРС (минимальное значение курса, 1,174 долл., было достигнуто 13 декабря); в дальнейшем тренд курса стал повышательным на фоне ожиданий смягчения бюджетной политики в Германии (ввиду запуска А. Меркель переговоров по формированию правящей коалиции с Социал-демократической партией) и соответствующего

увеличения процентных ставок по немецким гособлигациям. По состоянию на конец декабря курс евро составил 1,199 долл. против 1,185 долл. на конец ноября.

В краткосрочной перспективе, можно ожидать понижательного давления на курс евро. Действительно, налоговая реформа в США носит стимулирующий характер, что в условиях низкой безработицы может привести к усилению инфляционного давления и ускорению повышения базовой ставки ФРС (по сравнению с медианным прогнозом правления ФРС, опубликованным в декабре и предполагающим три повышения на 25 б.п. в течение 2018 г.). Кроме того, возможен новый виток политической неопределенности в Еврозоне с учетом высокой популярности «евроскептических» партий в преддверии всеобщих выборов в Италии в начале апреля.

### ***Внутренний валютный рынок***

На фоне номинального укрепления рубля к доллару и ослабления к евро, стоимость бивалютной корзины в декабре практически не изменилась; ее среднее значение сложилось в размере 63,42 руб., что на 10 коп. меньше, чем в ноябре. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 62,67 руб.

В декабре Банк России, действуя по поручению Министерства финансов, продолжил конвертацию дополнительных нефтегазовых бюджетных доходов, полученных за счет превышения нефтяными котировками показателя 40 долл. за баррель (заложенного в бюджетный прогноз), в иностранную валюту на открытом рынке. Для периода до 6 декабря 2017 г. рассчитанный Министерством финансов показатель интервенций составлял 5,8 млрд руб. за рабочий день; для периода с 7 по 28 декабря 2017 г. совокупный плановый объем интервенций составил 203,9 млрд руб. или 12,7 млрд руб. за рабочий день. В пересчете на доллары, в целом интервенции Банка России за декабрь составили 3,86 млрд долл., что стало максимальным месячным значением с момента запуска рассматриваемого механизма интервенций в феврале и более, чем вдвое превысило ноябрьский показатель (1,91 млрд долл.). Плановый объем интервенций на период с 15 января по 6 февраля 2018 г. составляет 257,1 млрд руб.

Волатильность курса рубля в декабре существенно сократилась по сравнению с ноябрем (на 21,1% для пары рубль-доллар, на 41,2% для пары рубль-евро, на 35,0% для бивалютной корзины). Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами уменьшилось в декабре на 16,1% по сравнению с ноябрем, до 3,77 млрд долл.; торгов евро - увеличилось на 7,7%, до 0,58 млрд евро.

### **Федеральный бюджет**

По данным Федерального казначейства, **доходы расширенного бюджета**<sup>4</sup> в январе-ноябре 2017 года составили 33,4% ВВП (по сравнению с 31,8% ВВП в прошлом году), а **расходы расширенного бюджета** составили 32,9% ВВП по сравнению с 33,6% ВВП в 2016 году.

Таким образом, **кассовый профицит расширенного бюджета** составил в январе-ноябре 2017 года 0,5% ВВП по сравнению с дефицитом 1,8% ВВП в предыдущем году.

**Доходы расширенного бюджета** увеличились на 1,5 п.п. ВВП по сравнению с уровнем прошлого года. *Наибольшее увеличение* доходов расширенного бюджета наблюдается по статьям «налоги на природные ресурсы» (на 1,0 п.п. ВВП) и «налоги на прибыль» (на 0,3 п.п. ВВП). *Снижение* доходов расширенного бюджета можно отметить статье «пошлины на экспорт» (на 0,3 п.п. ВВП), что объясняется продолжением проведения налогового маневра в нефтегазовом секторе.

**Расходы расширенного бюджета** снизились на 0,7 п.п. ВВП по сравнению с прошлым годом до 32,9% ВВП в текущем году (в номинальном выражении увеличение составило 5,7%). *Снижение* расходов произошло по статье «национальная оборона» (на 0,3 п.п. ВВП), что соответствует запланированному сокращению оборонных расходов по сравнению с 2016 годом. Кроме того, значительное *снижение* расходов бюджета наблюдается по разделу «здравоохранение» на 0,6 п.п. ВВП или 9,2% в номинальном выражении. Необходимо отметить, что в документе ОНБП на 2018-2020 гг. расходы расширенного бюджета по статье «здравоохранение» в 2017 году ожидаются на уровне 3,8% ВВП, что выше уровня предыдущего года на 0,2 п.п. ВВП.

*Увеличение* расходов расширенного бюджета на 0,4 п.п. ВВП по сравнению с аналогичным периодом в 2016 году наблюдается по статье «социальная политика». Рост соответствующих расходов в том числе обусловлен предоставлением пенсионерам единовременной денежной выплаты в размере

<sup>4</sup> Данные по исполнению расширенного бюджета публикуются с лагом примерно в два месяца

5 тыс. рублей в январе 2017 года; индексацией страховых пенсий неработающих пенсионеров (с 1 февраля 2017 года), а также повышением стоимости пенсионного коэффициента (с 1 апреля 2017 года).

#### Государственный долг

На 1 января 2018 г. общий объем государственного внутреннего долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО-ОВОЗ), составил 7247,1 млрд руб. и за декабрь сократился на 56,4 млрд руб., а с начала года – увеличился на 1146,8 млрд руб. или на 18,8%.

В декабре привлечения внутренних заимствований на аукционах составили 142,4 млрд руб. Объем долга по ОФЗ-ИН (с индексируемым номиналом) уменьшился за месяц в результате индексации на 0,3 млрд руб. Привлечение внутренних заимствований посредством введенного в 2017 г. инструмента ОФЗ-н (ОФЗ для населения) в декабре составило 1,5 млрд руб.

В декабре состоялось также погашение выпуска 2015 года ОФЗ 24018 в объеме 200 млрд руб.

На 1 декабря (последние данные) внешний госдолг России составил 51,2 млрд долл., в том числе задолженность по внешним облигационным займам 38,2 млрд долл., госгарантии в иностранной валюте – 11,7 млрд долл., за ноябрь изменений не произошло.

В июне 2017 г. Минфин разместил два новых выпуска еврооблигаций совокупным объемом 3 млрд долл. В конце сентября Минфин осуществил запланированный обмен еврооблигаций Россия-2030 (номиналом 6,55 млрд долл.) на еврооблигации последних выпусков Россия-2027 и Россия-2047 (по этому случаю доразмещенных в номинале 3,9 млрд долл.), что сократило объем внешнего долга и процентных выплат, а также повысило ликвидность госбумаг.

Всего за 11 месяцев 2017 г. внешний госдолг России округленно (до 0,1 млрд долл.) не изменился в долларовом выражении, поскольку привлечения и погашения составили сравнимые объемы. В рублевом выражении внешний госдолг сократился на 3,4% (на 107 млрд руб.) благодаря курсовой переоценке.

В соответствии с последней версией Закона о бюджете на 2017 г. (326-ФЗ от 14.11.2017), было запланировано привлечение внутреннего долга в ценных бумагах в объеме 1952,6 млрд руб. и его погашение в объеме 828,7 млрд руб. Фактические объемы привлечения и погашения в 2017 г. составили 1782,1 млрд руб. и 640,2 млрд руб., чистое привлечение внутреннего долга в ценных бумагах составило 1141,9 млрд руб. против планировавшихся (в упомянутом ноябрьском законе) 1123,9 млрд руб.

По внешнему долгу в ценных бумагах планируемые объемы привлечения и погашения на 2017 г., при пересчете по прогнозному курсу, составляли соответственно 449,4 млрд руб. и 469,6 млрд руб. В том числе, по внутреннему и внешнему долгу предусмотренные обмены выпусков ценных бумаг в рамках улучшения структуры долга составляли: по внутреннему – в объеме до 200 млрд руб., по внешнему – в объеме до 4 млрд долл. США.

В целом, плановые показатели по привлечению, погашению и обмену внутреннего и внешнего государственного долга в 2017 г. были выполнены (с небольшими отклонениями, неизбежными при использовании прогнозных значений цен на нефть и валютных курсов).

#### **Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в регионе<sup>5</sup>.**

Социально-экономическое развитие в первом полугодии 2017 года складывалось под влиянием сложившейся внешнеэкономической и внешнеполитической конъюнктуры, продолжения действия экономических санкций со стороны ЕС и США, сжатия инвестиционной активности.

В этих условиях была продолжена деятельность по нивелированию социально-экономических рисков в рамках Комплексного плана обеспечения устойчивого развития экономики и социальной стабильности.

В первом полугодии на заседаниях Правительственной комиссии по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности рассмотрены вопросы оказания государственной поддержки организациям агропромышленного и коммунального комплекса республики, реализации дополнительных мероприятий по снижению напряженности на рынке труда, реализации программы обеспечения нуждающихся граждан жильем до 2025 года, оказания финансовой помощи бюджетам

<sup>5</sup> Источник информации: «Прогноз социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2018 года и на период до 2020 года» глава «Предварительные итоги социально-экономического развития Республики Башкортостан за первое полугодие 2017 года и ожидаемые итоги социально-экономического развития Республики Башкортостан за 2017 год – оценка достигнутого уровня социально-экономического развития Республики Башкортостан», дата принятия программы 31.01.2018 года ([https://pravitelstvorb.ru/ru/government/government-programs/forecast.php?ELEMENT\\_ID=17669](https://pravitelstvorb.ru/ru/government/government-programs/forecast.php?ELEMENT_ID=17669))

муниципальных образований республики для своевременного финансирования первоочередных расходов и другие.

Общий объем средств, направленных на обеспечение устойчивого социально-экономического развития республики, составил 9,3 млрд. рублей (бюджет РБ – 5,3 млрд. рублей, бюджет РФ – 4,0 млрд. рублей). Всего в 2017 году планируется направить порядка 16,3 млрд. рублей (бюджет РБ – 9,1 млрд. рублей, бюджет РФ – 7,2 млрд. рублей).

Основные социально-экономические показатели республики демонстрируют следующую динамику.

Индекс промышленного производства за январь-июнь текущего года в целом составил 103,4%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 100,0%, в обрабатывающих производствах – 105,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 106,4%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 106,0%. Рост промышленного производства был обеспечен в 20 видах экономической деятельности из 29.

При этом высокие темпы в границах от 115,7% до 200,0% отмечались в отдельных отраслях машиностроения, производстве готовых металлических изделий, бумаги и в ряде производств товаров массового потребления. Темпы роста в химическом производстве, деревообработке, производстве пищевых продуктов и неметаллической минеральной продукции составили от 102,7% до 108,4%.

По данным обследования деловой активности крупных и средних предприятий промышленного сектора в числе основных факторов, ограничивающих рост производства, отмечаются недостаточный спрос на продукцию предприятий на внутреннем рынке, неопределенность экономической ситуации, высокий уровень налогообложения, недостаток финансовых средств, квалифицированных рабочих.

По итогам 2017 года в целом по индексу промышленного производства планируется выйти на уровень в 102,6%.

Позитивную динамику демонстрирует сельское хозяйство: в 2016 году темп роста составил 100,9%, по итогам полугодия 2017 года – 103,1%, рост отмечается как в растениеводстве, так и в животноводстве.

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в январе-июне 2017 года составил 51,7 млрд. рублей, в том числе продукция растениеводства – 3,4 млрд. рублей с темпом роста в 108,6%

по отношению к соответствующему периоду предыдущего года, животноводства – 48,3 млрд. рублей, или 102,6% к аналогичному периоду предыдущего года.

В целом по году производство валовой продукции сельского хозяйства ожидается на уровне в 101,4%. В растениеводстве темп роста составит 100,0% с учетом сезонного замедления темпов роста к концу текущего года. В животноводстве темповое значение оценивается в 102,8%.

Экспортные поставки, производимой в республике продукции, в первом полугодии текущего года снизились на 22,4%. Отрицательная динамика обусловлена низкими экспортными ценами, в первую очередь на топливно-энергетические товары, в результате ухудшения конъюнктуры мировых рынков сырьевых товаров.

Годовая оценка объема республиканского экспорта составляет около 5,74 млрд. долларов США против 5,71 млрд. долларов США в 2016 году.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь-июнь 2017 года составил 92,1 млрд. рублей, или 75,7% к уровню аналогичного периода 2016 года.

Тем не менее, по объему инвестиций республика занимает 2-е место среди субъектов Приволжского федерального округа и 16-е место среди субъектов Российской Федерации.

Снижение объема инвестиций в основной капитал обусловлено спадом инвестиционной активности предприятий в тех отраслях, на которые приходится 46,0% общего объема: в добыче нефти и газа (на 35,6%), нефтепереработке (на 40,6%), химическом производстве (на 47,3%), сельском хозяйстве (на 63,2%), транспортировке и хранении (на 46,7%). Негативная динамика также определена снижением на 4,1% объемов строительных работ, на которые приходится порядка 60,0% капитальных вложений предприятий.

В тоже время обеспечен прирост инвестиций в основной капитал в таких видах деятельности, как производство бумаги и бумажных изделий (в 3,0 раза) и обработка древесины и производство изделий

из дерева и пробки (на 75,3%), производство одежды (в 2,9 раза) и текстильных изделий (на 54,1%), металлургическое производство (в 2,8 раза), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (в 3,5 раза), торговля; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (на 78,2%), производство лекарственных препаратов (на 77,9%).

Введена в эксплуатацию установка изомеризации пентан-гексановых фракций ООО «Газпром нефтехим Салават». Объем инвестиций, направленный на реализацию проекта во 2 квартале текущего года, составил 42,0 млн. рублей.

Программа модернизации бурового комплекса ООО «Таргин Бурение» для выполнения работ на территории Республики Башкортостан реализована в полном объеме. Объем инвестиций по проекту составил 2,2 млрд. рублей.

Завершены строительные и пусконаладочные работы на предприятиях бройлерного направления холдинга «Русское Зерно Уфа». На птицефабриках «Ашкадарская» и «Туймазинская» производство цыплят бройлеров с момента ввода в эксплуатацию составляет до 16,0 тыс. тонн в живом весе. На птицефабрике «Уфимская» произведено 50,0 млн. штук инкубационного яйца, на АО «Турбаслинские бройлеры» – суточных цыплят 29,5 млн. голов. На птицефабрике «Юбилейная» поголовье ремонтного молодняка составляет 134,0 тыс. голов.

Произведен ввод двух объектов АО «Башкирская содовая компания» в рамках реализации приоритетного проекта «Модернизация колонного оборудования производства кальцинированной соды». Произведен пуск воздуходелительной установки и производятся отделочные и монтажные работы на ПАО «Уфаоргсинтез».

Сформировано стадо пушных зверей на 18,0 тыс. голов и завершаются пуско-наладочные работы на комплексе по разведению пушных зверей в Кугарчинском районе Республики Башкортостан.

До конца года планируются к завершению еще 7 крупных промышленных и сельскохозяйственных объектов на общую сумму 66,5 млрд. рублей с организацией 253 рабочих мест. Среди них: комплекс установок по производству акриловой кислоты и продуктов на ее основе ООО «Акрил Салават», парогазовая установка на Затонской ТЭЦ в Уфимском районе, маслоэкстракционный завод и элеватор в с.Маячный городского округа г.Кумертау и другие.

По итогам года темповое значение объема инвестиций в основной капитал оценивается на уровне 100,4%.

В строительной сфере в силу недостаточного инвестиционного спроса, темповое значение, характеризующее объем выполненных работ, за январь-июнь 2017 года сложилось на уровне 95,9%.

По итогам года темповое значение объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», ожидается со снижением на 3,0% к уровню предыдущего года.

Общий объем введенного жилья в первом полугодии текущего года составил 1016,5 тыс. кв. м, что на 11,9% меньше соответствующего периода предыдущего года.

До конца года планируется ввести в действие 2500,0 тыс. кв. м жилья, что составит 92,7% к уровню 2016 года.

Прибыль по крупным и средним предприятиям по всем видам деятельности в фактических ценах на 1 июля 2017 года составила 88,8 млрд. рублей и увеличилась на 6,6% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Годовой сальдированный финансовый результат с досчетом до полного круга предприятий оценивается на уровне 201,7 млрд. рублей с ростом на 5,0% к уровню 2016 года.

Положительное влияние на экономические процессы оказал рост потребительских расходов.

За январь-июнь 2017 года оборот розничной торговли сложился на уровне 103,0%. В целом по итогам 2017 года с учетом складывающихся тенденций оборот розничной торговли оценивается в 102,1%.

По оценке Министерства экономического развития Республики Башкортостан темп роста валового регионального продукта в первом полугодии составил 102,1%. По году с учетом прогнозных ожиданий в разрезе видов экономической деятельности валовой региональный продукт оценивается в размере 1479,1 млрд. рублей, или 101,9% к уровню предыдущего года.

Номинальная заработная плата увеличилась на 5,8%, составив в среднем за первое полугодие 2017 года 29,0 тыс. рублей, реальная заработная плата – на 1,8%.

По итогам года среднемесячная заработная плата в республике согласно прогнозной оценке увеличится до 30,1 тыс. рублей с ростом на 7,2% к уровню 2016 года.

Уровень регистрируемой безработицы уменьшился с 1,17% по состоянию на 1 января 2017 года до 1,09% на 1 июля 2017 года. Уровень безработицы по методологии Международной организации труда (МОТ) за период с начала текущего года уменьшился с 5,8% до 5,7%.

По результатам года уровень зарегистрированной безработицы с учетом влияния фактора сезонности составит 1,12%, уровень безработицы по методологии Международной организации труда (МОТ) – 5,7%.



## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

### 1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

### 2. Жильё (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

### **3. Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

### **4. Недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к виду «Коммерческая недвижимость», подвиду: «здания производственного назначения» и земельные участки под ИЖС, МЖС, промназначения.

### **4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки**

Объём сделок по итогам года должен превзойти наши изначальные ожидания на 100 000 кв. м и составить порядка 1,1 млн кв. м, что на 10% превышает результаты 2016 года. В то же время спрос укрупняется – растёт объём сделки в среднем по рынку и продолжается активность в сегменте больших сделок (Wildberries заключили сделку ген подряда на 145 000 кв. м, РЦ Утконос купил здание общей площадью 68 700 кв. м в логистическом парке Ориентир Север, X5 Retail Group арендовала built-to-suit здание в логистическом парке Ориентир Запад-2 площадью 45 000 кв. м).

Драйверами спроса в прошедшем году в равной степени выступили все сегменты-потребители складских площадей (ритейлеры, дистрибьюторы, логисты, а также компании производственного сектора), что говорит о системности роста спроса. Отдельно стоит отметить активность компаний сегмента e-commerce, которая вернулась на докризисный уровень 2012-2013 годов – 252 000 кв. м складских площадей было арендовано и куплено онлайн-ритейлерами.

Объёмы строительства в 2017 году существенно сократились. Снижение строительной активности произошло за счёт минимизации спекулятивного девелопмента. Основу нового предложения составляют проекты, которые изначально строились под клиентов, либо очередные фазы существующих логистических парков, реализация которых возобновлялась в связи с появлением клиентов. 71% нового строительства было законтрактовано до ввода в эксплуатацию.

Одним из основных изменений в рыночной конъюнктуре в прошедшем году стало прекращение прироста вакантных площадей. Общий объём свободных складов зафиксировался на отметке 1,3 млн кв.м.

В то же время в его структуре произошли существенные изменения: средняя площадь вакантного блока сократилась с 15 400 кв. м по состоянию на конец 2016 года до 11 500 кв. м в настоящий момент. Избыток предложения, присутствующий на рынке, на сегодняшний день равномерно распределён по Московской области: на рынке больше нет огромных пустующих зданий.

Ставки аренды, продемонстрировавшие минимальные значения в конце 2016 года и начале 2017 года, в I квартале увеличились до 3 500 руб. за кв. м, после чего стабилизировались на этом уровне, который сохраняется в течение всего 2017 года.

Ещё одной интересной тенденцией на рынке в прошедшем году стало продолжение качественного развития складской недвижимости. Требования к складским помещениям со стороны арендаторов и покупателей меняются с развитием их логистики. Девелоперы, в свою очередь, проявляют большую гибкость в работе с клиентами, активно улучшая и кастомизируя свой продукт.

В первую очередь это касается технологий строительства самих складских зданий. С одной стороны, на рынке присутствуют качественные стандартизированные склады в минимальной комплектации, которые предлагаются по довольно низким ценам и могут быть построены в сжатые сроки – от 6 месяцев. С другой стороны, продолжает развиваться и совершенствоваться сегмент built-to-suit зданий: мультитемпературные склады для продуктовых ритейлеров, узкие и вытянутые склады с большим количеством доков и парковочных мест для транспортных компаний и онлайн ритейлеров. Кроме того, девелоперы улучшают дополнительную инфраструктуру: в логистических парках появляются столовые, гостиницы, шаттлы для доставки персонала от ближайших ж/д станций.

В прошедшем году на рынке был анонсирован ряд новых крупных проектов ключевых системных девелоперов. Логистические парки запускаются на таком исторически дефицитном направлении, как Новорижское шоссе: логистический парк «Ориентир Запад» от девелопера Ориентир - общая площадь 400 000 кв. м; и проект PNK Парк Новая Рига от PNK Group общей площадью 300 000 кв. м. Также остаются востребованными новые площадки в интересных локациях на уже насыщенных складскими площадями направлениях Подмоскovie: PNK Парк Коледино (52 000 кв.м) на Симферопольском шоссе, а также ещё два проекта от PNK Group на Новорязанском шоссе – PNK Парк Жуковский (500 000 кв. м) и PNK Парк Софьино (34 000 кв. м).

В новом году мы ожидаем дальнейший рост рынка, в первую очередь, укрепление спроса. Годовой объём сделок ожидается на уровне 1,2-1,3 млн кв. м – помимо конъюнктурного усиления спроса, на рынке также присутствует ряд компаний-конечных пользователей с планами по расширению логистики на следующий год. Объёмы строительства останутся на уровне, сопоставимом с результатами 2017 года. На рынок должно выйти около 600-700 тысяч кв. м, большая часть новых площадей будет строиться под клиента. Мы ожидаем постепенное сокращение доли вакантных помещений до 9,5%. Ставки аренды и цены продажи, скорее всего, будут сохраняться на текущем уровне».

#### Региональные рынки складской недвижимости

На региональных складских рынках, которые становятся важной составляющей российского складского рынка, наблюдается активное развитие. Объём спроса растёт последние два года и по итогам 2017 года должен составить около 450 000 кв. м, что составляет 25% всех сделок уходящего года.

Основу спроса в регионах продолжают генерировать крупные компании продуктового ритейла. Девелопмент на этих рынках по большей части ориентирован на built-to-suit проекты, востребованные этим сегментом, нежели на спекулятивное строительство.

В 2017 году наблюдалось существенное снижение объёма вакансии, связанное с отсутствием нового спекулятивного строительства. Общая площадь вакантных площадей в течение года сократилась с 533 000 кв. м до 461 000 кв. м в абсолютном выражении. Доля свободных площадей с отметки 8,9% опустилась до 7,2%.

Если рассматривать отдельные рынки, в особенности города-миллионники, то во многих регионах качественных свободных складских площадей практически нет. Как следствие, арендные ставки на таких рынках достаточно комфортны для девелоперов и зачастую оказываются выше ставок аренды в Московской области. Оцениваемый объект относится к виду «Коммерческая недвижимость» производственно-складского назначения.

#### **4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости «игроков», которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам. Были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки:

**Месторасположение.** Вполне очевидно, что месторасположение производственно-складской недвижимости играет главную роль: в черте города или на окраине, основные магистрали - все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки. Для объектов производственно-складского назначения не имеет значения расположение в центральных районах города. Объекты, которые удобно расположены с точки зрения транспортной доступности, имеют высокий уровень обеспеченности внутренней инфраструктурой (системы отопления и вентиляции, возможность перепланировки и т.п.), относят к качественным. Каким бы визуально-привлекательным не был объект, вдали от основных пешеходных и транспортных потоков, он теряет большую часть стоимости арендной платы.

**Техническое состояние.** Наличие системы противопожарной безопасности, складских и производственных помещений, площадь. Наличие хорошего ремонта не столь важно для складских помещений.

**Наличие коммуникаций** (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.). Наличие, возможность подключения, удаленность, стоимость, разрешенная мощность, возможность увеличения мощности.

**Площадь земельного участка.** Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади также имеют большой спрос на рынке. Так как на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта.

#### 4.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ - это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех нижеперечисленных критериев.

**Физическая возможность:** Размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений позволяют реализовать на базе объекта оценки следующие варианты: производственно-складские.

**Правомочность:** Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объекта в разрешенных целях не выявлено. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

**Финансовая осуществимость:** все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения. Местоположение и конструктивные характеристики объекта оценки позволяют констатировать и прогнозировать отсутствие иных, более прибыльных и рентабельных возможностей использования рассматриваемых помещений.

**Максимальная эффективность:** Специфика выставления на торги имущества предприятий-банкротов не предполагает капиталовложений в него со стороны конкурсного управляющего в соответствии с НЭИ, отличным от фактического использования, недвижимость продается в том виде, в котором есть, и с тем назначением, которое было до введения процедуры банкротства.

#### **Вывод:**

Резюмируя все вышеизложенное, и учитывая, что Заказчик находится в стадии конкурсного производства, и принадлежащее ему имущество (имущественные права) будут формировать конкурсную массу для целей реализации имущества (имущественных прав) на торгах, можно сделать вывод о том, что единственно возможным наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества (единственно возможным в рамках целей и задач, поставленных перед исполнителем) является его реализация в том виде и с тем назначением, для которого оно должно быть использовано (целевое назначение), а именно часть помещений производственного назначения с невредным производством, так как недалеко от территорий оцениваемых объектов находится жилая застройка.

## Глава 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 5.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

**Рыночная стоимость объекта** - 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 сторона 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 открытый рынок 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

*(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).*

### 5.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно ФСО №1 п.11 «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.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, 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. Данный подход не достаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», 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.

Из-за отсутствия технической документации нет данных для затратного подхода, тем не менее трансформаторная подстанция будет рассчитана исходя из замеров затратным подходом.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. в данном отчете сравнительный подход используется для расчета рыночной стоимости зданий и земельных участков.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, он основан на ожидании собственником будущих доходов, т.е. он основан не на фактах, а на прогнозных данных. Учитывая текущее состояние рынка недвижимости и макроэкономическую ситуацию (последствия международного финансового кризиса), прогнозы доходов и других показателей могут дать большую погрешность и тем самым исказить результаты оценки, поэтому в данном отчете он не используется.

**Вывод:**

Исходя из вышеизложенного описания методов оценки, а также из условий, наложенных исходной задачей, Оценщик считает, что при оценке объектов оценки сравнительный подход будет наиболее предпочтительным для расчета рыночной стоимости зданий и земельных участков. А для расчета трансформаторной подстанции будет использован затратный подход.

## Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 6.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

#### *Теоретическая часть.*

Сравнительный подход объединяет методы прямого сравнительного анализа продаж и ренты.

Метод сравнения продаж является наиболее широко применяемым методом оценки. Он основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли - продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой стоимости. По данному подходу пока оцениваются только оборудование, а из объектов недвижимости – здания. Сооружения и передаточные устройства по данному подходу не оцениваются, поскольку отдельно их рынок отсутствует.

При приобретении зданий и помещений покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт, и реконструкцию в зависимости от дальнейшего использования.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Таким образом, применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
4. Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Корректировки бывают двух видов:

- коэффициентные, вносимые умножением на коэффициент;
- поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием абсолютной поправки

Таким образом, стоимость объекта оценки определяется по формуле

$$V = V_{анал.} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times K_m \pm V_{доп.},$$

- где:
- $V_{анал.}$  - цена объекта-аналога;
  - $K1, K2, K3, K_m$  - корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объекта и аналога;
  - $V_{доп.}$  - цена дополнительных элементов, наличием которых отличается сравниваемый объект.

Корректировку цен продаж по отличию в физических износах аналога и объекта оценки выполняем с учетом стоимости земельного участка исходя из формулы (7):



$$C_A = C_{3Д} + C_{3ЕМ} = (Y_{Д}^{3Д} \times C_A) + (Y_{Д}^{3ЕМ} \times C_A), \text{ где} \quad (7)$$

$C_A$  – стоимость аналога

$C_{3Д}$  – стоимость улучшения земельного участка,

$C_{3ЕМ}$  – стоимость земельного участка,

$Y_{Д}^{3Д}$  – удельный вес улучшения в стоимости единого объекта недвижимости,

$Y_{Д}^{3ЕМ}$  – удельный вес земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

$$Y_{Д}^{3ЕМ} = 1 - Y_{Д}^{3Д} \quad (8)$$

Корректирующий коэффициент на отличие по физическому износу в общем виде рассчитывается по формуле:

$$K_{ИЗН} = \frac{1 - I_O}{1 - I_A}, \text{ где} \quad (9)$$

$I_O$  – физический износ объекта оценки,

$I_A$  – физический износ аналога

Скорректированная стоимость аналога рассчитывается по формуле:

$$C_A^{СКОРР} = K_{ИЗН} \times C_{3Д} + C_{3ЕМ} \quad (10)$$

Подставляя в формулу (10) формулы (7)-(9) трансформируем формулу (10) в следующей последовательности:

$$\begin{aligned} C_A^{СКОРР} &= K_{ИЗН} \times C_{3Д} + C_{3ЕМ} = K_{ИЗН} \times (Y_{Д}^{3Д} \times C_A) + ((1 - Y_{Д}^{3Д}) \times C_A) = K_{ИЗН} \times Y_{Д}^{3Д} \times C_A + C_A - Y_{Д}^{3Д} \times C_A = \\ &= C_A \times (K_{ИЗН} \times Y_{Д}^{3Д} - Y_{Д}^{3Д}) + C_A = C_A \times (Y_{Д}^{3Д} \times (K_{ИЗН} - 1)) + C_A = C_A \times (Y_{Д}^{3Д} \times (K_{ИЗН} - 1) + 1) = \\ &= C_A \times \left( Y_{Д}^{3Д} \times \left( \frac{1 - I_O}{1 - I_A} - 1 \right) + 1 \right) \end{aligned}$$

Данной трансформированной формуле (10) присваивается отдельная нумерация (11):

$$C_A^{СКОРР} = C_A \times \left( Y_{Д}^{3Д} \times \left( \frac{1 - I_O}{1 - I_A} - 1 \right) + 1 \right) \quad (11)$$

А корректирующий коэффициент, учитывающий соотношение износов улучшений объекта оценки и аналога будет рассчитываться следующим образом:

$$K = \left( Y_{Д}^{3Д} \times \left( \frac{1 - I_O}{1 - I_A} - 1 \right) + 1 \right) \quad (12)$$

Корректировку цен продаж по отличию в физических износах аналога и объекта оценки выполняем по формуле (13):

$$Kq = \frac{(1 - Q_O)}{(1 - Q_A)} \quad (13)$$

где  $Kq$  – корректировка на физический износ;

$Q_A$  – физический износ объекта – аналога;

$Q_O$  – физический износ объекта оценки.

## Определение стоимости прав на ЗУ.

Для целей настоящей оценки оцениваются право собственности.

В рамках настоящего заключения расчёт стоимости права собственности земельных участков был произведен методом сравнения продаж. Несмотря на ограниченность информации о предложениях с земельными участками, все же этот метод представляется более корректным по сравнению с наиболее часто применяемыми методами остатка и замещения для земли.

При использовании метода сравнения продаж по земельному участку были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

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. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), права на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

В процессе сбора исходной информации нами были подобраны объявления о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому участку по местоположению и коммерческой привлекательности.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

На рынке были найдены аналоги для проведения метода сравнения продаж. Аналоги см. Приложение.

При расчёте оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Расчёт стоимости земельных участков под ИЖС см. в таблицах ниже:

**Таблица 12.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1165

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 148

Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>

<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>1 701 000</b>
--	--	--	--	------------------

**Таблица 13.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1156

<b>Наименование</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Объект оценки</b>
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 721
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	1500-3000
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,95	0,95	0,95	
Абсолютная величина корректировки, %	5,0%	5,0%	5,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	

Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	910	1 419	1 893	
Сумма всех корректировок, %	29,8%	29,8%	29,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	303,33	473,06	631,03	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 407,42</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>2 422 000</b>

**Таблица 14.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1166

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 161
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	

Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>1 720 000</b>

**Таблица 15.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1167

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 372
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	

Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>2 032 000</b>

Таблица 16.

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1157

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,

Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 500
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	1500-3000
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,95	0,95	0,95	
Абсолютная величина корректировки, %	5,0%	5,0%	5,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	910	1 419	1 893	
Сумма всех корректировок, %	29,8%	29,8%	29,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	303,33	473,06	631,03	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 407,42</b>



<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>2 111 000</b>
--	--	--	--	------------------

**Таблица 17.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1160

<b>Наименование</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Объект оценки</b>
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 564
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	1500-3000
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,95	0,95	0,95	
Абсолютная величина корректировки, %	5,0%	5,0%	5,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	

Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	910	1 419	1 893	
Сумма всех корректировок, %	29,8%	29,8%	29,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	303,33	473,06	631,03	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 407,42</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>2 201 000</b>

Таблица 18.

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1171

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 052
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	

Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>1 558 000</b>

**Таблица 19.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1174

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 328
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	

Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>1 967 000</b>

Таблица 20.

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1140

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,

Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 521
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	1500-3000
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,95	0,95	0,95	
Абсолютная величина корректировки, %	5,0%	5,0%	5,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	910	1 419	1 893	
Сумма всех корректировок, %	29,8%	29,8%	29,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	303,33	473,06	631,03	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 407,42</b>

<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>2 141 000</b>
--	--	--	--	------------------

**Таблица 21.**

Расчет стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1161

<b>Наименование</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Объект оценки</b>
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 420
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	

Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>2 104 000</b>

**Таблица 22.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1175

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 303
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	

Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>1 930 000</b>

**Таблица 23.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1158

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 920
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	



Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	1500-3000
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,95	0,95	0,95	
Абсолютная величина корректировки, %	5,0%	5,0%	5,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	910	1 419	1 893	
Сумма всех корректировок, %	29,8%	29,8%	29,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	303,33	473,06	631,03	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 407,42</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>2 702 000</b>

Таблица 24.

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1422

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,

Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 492
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>

<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>2 210 000</b>
--	--	--	--	------------------

**Таблица 25.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1246

<b>Наименование</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Объект оценки</b>
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	999
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	

Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>1 480 000</b>

**Таблица 26.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1247

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 894
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	

Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	1500-3000
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,95	0,95	0,95	
Абсолютная величина корректировки, %	5,0%	5,0%	5,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	910	1 419	1 893	
Сумма всех корректировок, %	29,8%	29,8%	29,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	303,33	473,06	631,03	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 407,42</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>2 666 000</b>

**Таблица 27.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1409

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	13 636
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	

Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	>10000
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,78	0,78	0,78	
Абсолютная величина корректировки, %	22,0%	22,0%	22,0%	
Скорректированная цена, руб.	889	1 387	1 850	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	889	1 387	1 850	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	747	1 166	1 555	
Сумма всех корректировок, %	46,8%	46,8%	46,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	248,99	388,48	518,16	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 155,63</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>15 758 000</b>

Таблица 28.

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1176

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,

Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	758
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>

<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>1 123 000</b>
--	--	--	--	------------------

**Таблица 29.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1151

<b>Наименование</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Объект оценки</b>
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	2 640
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	1500-3000
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,95	0,95	0,95	
Абсолютная величина корректировки, %	5,0%	5,0%	5,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	



Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 083	1 689	2 253	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	910	1 419	1 893	
Сумма всех корректировок, %	29,8%	29,8%	29,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	303,33	473,06	631,03	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 407,42</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>3 716 000</b>

**Таблица 30.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1180

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	3 866
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	

Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	3000-6000
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,87	0,87	0,87	
Абсолютная величина корректировки, %	13,0%	13,0%	13,0%	
Скорректированная цена, руб.	992	1 547	2 063	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	992	1 547	2 063	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	834	1 300	1 734	
Сумма всех корректировок, %	37,8%	37,8%	37,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	277,84	433,29	577,81	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 288,94</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>4 983 000</b>

**Таблица 31.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1178

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 253
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	

Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>1 856 000</b>

Таблица 32.

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1423

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,

Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	206
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>

<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>305 000</b>
--	--	--	--	----------------

**Таблица 33.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1424

<b>Наименование</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Объект оценки</b>
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	414
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	

Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>613 000</b>

**Таблица 34.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1248

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 380
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	

Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>2 044 000</b>

**Таблица 35.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1249

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 321
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	

Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>1 957 000</b>

Таблица 36.

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1136

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,



Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 175
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>

<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>1 741 000</b>
--	--	--	--	------------------

**Таблица 37.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1137

<b>Наименование</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Объект оценки</b>
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 155
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	

Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>1 711 000</b>

**Таблица 38.**

Расчёт стоимости земельного участка под ИЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1139

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Ивано-Константиновка деревня	Московская область, Одинцовский район, Бушарино деревня	Московская область, Одинцовский район, Супонево деревня	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., деревня Иваньево,
Площадь, кв. м	1 200	1 000	1 000	1 461
Цена предложения (продажи), руб.	1 500 000	1 950 000	2 600 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	1 250	1 950	2 600	
Назначение	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	20.02.18	20.02.18	20.02.18	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Корректирующий коэффициент	0,912	0,912	0,912	
Абсолютная величина корректировки, %	8,8%	8,8%	8,8%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	1 140	1 778	2 371	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	

Диапазон площадей, кв. м	<1500	<1500	<1500	<1500
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Местоположение	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,47	0,47	0,47	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	1 140	1 778	2 371	
Наличие газоснабжения	да	да	да	нет
Поправочный коэффициент на местоположение	0,84	0,84	0,84	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	16,0%	
Скорректированная цена, руб.	958	1 494	1 992	
Сумма всех корректировок, %	24,8%	24,8%	24,8%	
Удельный вес аналога	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб.	319,30	497,99	664,08	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 481,37</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>2 164 000</b>

### Определение корректировок к таблицам 12-38:

- Объекты аналоги, так же как и объект оценки, относятся к одному сегменту рынка – земельные участки под ИЖС. Продаются при аналогичных условиях финансирования и продажи.
- Объекты аналоги, как и объект оценки в собственности.
- Срок экспозиции объектов на рынке не превышает типичный срок экспозиции подобных объектов. Изменения цен с даты предложения до даты оценки не произошло.

Поскольку объекты аналоги и объект оценки по вышеперечисленным критериям идентичны, то корректирование их стоимости не производится.

- **Корректировка на торг.** Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном же случае продавец указывает в объявлении «без торга». Для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров). Корректировка на торг принимается в размере -8,8% для земельных участков под ИЖС по активному рынку. Корректировка принята на основании табл. 194, стр.297 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

- **Корректировка на площадь.** Корректировка для земельных участков под ИЖС принята на основании табл. 124, стр. 195 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 124

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

- **Наличие газоснабжения.** Объекты аналоги обеспечены газоснабжением, в отличие от объекта оценки. Корректировка принята на основании табл. 137, стр. 222 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 137 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,14	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,22
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,21

- **Корректировка на местоположение.** Объект оценки расположен в деревне Московской области, в отличие от аналогов. Корректировка принята на основании табл. 14, стр. 64 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	0,47	0,43	0,50

**Весовые коэффициенты.** В результате расчётов получается у каждого аналога сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Чтобы определить вес каждого аналога был применен математический метод расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения Эксперта. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов, исходя из того что «чем большее количество корректировок было предпринято по аналогу, тем он дальше от объекта оценки и тем больше вносит погрешность в итоговое значение и наоборот, чем меньше было корректировок, тем ближе аналог объекту оценки и тем более адекватна цена».

Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3}$$

где

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

[http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчёт коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad (1)$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}} \quad (2)$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  -  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм

Расчёт стоимости земельных участков под МЖС см. в таблицах ниже:

Таблица 39.

Расчёт стоимости земельного участка под МЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:573

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	
Местоположение	Московская область, Рузский район, пос. Тучково, ул. Советская д.14	Московская область, г. Одинцово	Московская область, г. Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер. Иваньево,
Площадь, кв. м	2 810	4 996	15 000	14 132
Цена предложения (продажи), руб.	21 990 000	38 500 000	90 000 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	7 826	7 706	6 000	
Назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	для МЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	14.02.18	23.06.17	22.05.17	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-10,9%	-10,9%	-10,9%	
Корректирующий коэффициент	0,891	0,891	0,891	
Абсолютная величина корректировки, %	10,9%	10,9%	10,9%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	6 973	6 866	5 346	
Функциональное назначение ЗУ	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	для МЖС
Корректировка на вид передаваемых прав	1,02	1,02	1,02	
Абсолютная величина корректировки, %	2,0%	2,0%	2,0%	
Скорректированная цена, руб.	7 112	7 004	5 453	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	7 112	7 004	5 453	
Диапазон площадей, га	<0,5	<0,5	0,5-1,5	0,5-1,5
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,94	0,94	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	6,0%	6,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	6 685	6 583	5 453	
Местоположение	поселок с развитой промышленностью	областной центр	областной центр	Населенный пункт

Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,71	1,00	1,00	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	0,66	0,47	0,47	
Абсолютная величина корректировки, %	33,8%	53,0%	53,0%	
Скорректированная цена, руб.	4 426	3 094	2 563	
Наличие газоснабжения	имеется	имеется	имеется	не имеется
Поправочный коэффициент на местоположение	0,85	0,85	0,85	
Абсолютная величина корректировки, %	14,5%	14,5%	14,5%	
Скорректированная цена, руб.	3 783	2 644	2 191	
Сумма всех корректировок, %	52,7%	71,9%	65,9%	
Удельный вес аналога	0,3948	0,2894	0,3158	
Компонент итоговой стоимости, руб.	1 747,38	895,40	809,40	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>3 452,18</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>48 786 000</b>

**Таблица 40.**

Расчёт стоимости земельного участка под МЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1391

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	
Местоположение	Московская область, Рузский район, пос. Тучково, ул. Советская д.14	Московская область, г. Одинцово	Московская область, г. Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер. Иваньево,
Площадь, кв. м	2 810	4 996	15 000	1 968
Цена предложения (продажи), руб.	21 990 000	38 500 000	90 000 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	7 826	7 706	6 000	
Назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	для МЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	14.02.18	23.06.17	22.05.17	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг,%	-10,9%	-10,9%	-10,9%	
Корректирующий коэффициент	0,891	0,891	0,891	
Абсолютная величина корректировки, %	10,9%	10,9%	10,9%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	6 973	6 866	5 346	
Функциональное назначение ЗУ	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	для МЖС



Корректировка на вид передаваемых прав	1,02	1,02	1,02	
Абсолютная величина корректировки, %	2,0%	2,0%	2,0%	
Скорректированная цена, руб.	7 112	7 004	5 453	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	7 112	7 004	5 453	
Диапазон площадей, га	<0,5	<0,5	0,5-1,5	<0,5
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,07	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	7,0%	
Скорректированная цена, руб.	7 112	7 004	5 835	
Местоположение	поселок с развитой промышленностью	областной центр	областной центр	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,71	1,00	1,00	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	0,66	0,47	0,47	
Абсолютная величина корректировки, %	33,8%	53,0%	53,0%	
Скорректированная цена, руб.	4 708	3 292	2 742	
Наличие газоснабжения	имеется	имеется	имеется	не имеется
Поправочный коэффициент на местоположение	0,85	0,85	0,85	
Абсолютная величина корректировки, %	14,5%	14,5%	14,5%	
Скорректированная цена, руб.	4 024	2 814	2 344	
Сумма всех корректировок, %	46,7%	65,9%	72,9%	
Удельный вес аналога	0,4257	0,3017	0,2727	
Компонент итоговой стоимости, руб.	2 004,20	993,20	747,74	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>3 745,14</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>7 370 000</b>

Таблица 41.

Расчёт стоимости земельного участка под МЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1084

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	
Местоположение	Московская область, Рузский район, пос. Тучково, ул. Советская д.14	Московская область, г. Одинцово	Московская область, г. Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер. Иваньево,

Площадь, кв. м	2 810	4 996	15 000	13 046
Цена предложения (продажи), руб.	21 990 000	38 500 000	90 000 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	7 826	7 706	6 000	
Назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	для МЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	14.02.18	23.06.17	22.05.17	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	для МЖС
Корректирующий коэффициент	1,02	1,02	1,02	
Абсолютная величина корректировки, %	2,0%	2,0%	2,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	7 982	7 860	6 120	
Функциональное назначение ЗУ	-10,9%	-10,9%	-10,9%	
Корректировка на вид передаваемых прав	0,891	0,891	0,891	
Абсолютная величина корректировки, %	10,9%	10,9%	10,9%	
Скорректированная цена, руб.	7 112	7 004	5 453	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	7 112	7 004	5 453	
Диапазон площадей, га	<0,5	<0,5	0,5-1,5	0,5-1,5
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,94	0,94	1	
Абсолютная величина корректировки, %	6,0%	6,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	6 685	6 583	5 453	
Местоположение	поселок с развитой промышленностью	областной центр	областной центр	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,71	1,00	1,00	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	0,66	0,47	0,47	
Абсолютная величина корректировки, %	33,8%	53,0%	53,0%	
Скорректированная цена, руб.	4 426	3 094	2 563	
Наличие газоснабжения	имеется	имеется	имеется	не имеется
Поправочный коэффициент на местоположение	0,85	0,85	0,85	
Абсолютная величина корректировки, %	14,5%	14,5%	14,5%	

Скорректированная цена, руб.	3 783	2 644	2 191	
Сумма всех корректировок, %	52,7%	71,9%	65,9%	
Удельный вес аналога	0,3948	0,2894	0,3158	
Компонент итоговой стоимости, руб.	1 747,38	895,40	809,40	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м земельного участка для жилищного строительства</b>				<b>3 452,18</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м земельного участка для размещения дорог</b>				<b>904,14</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>11 795 000</b>

**Таблица 42.**

Расчёт стоимости земельного участка под МЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1181

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	
Местоположение	Московская область, Рузский район, пос. Тучково, ул. Советская д.14	Московская область, г. Одинцово	Московская область, г. Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер. Иваньево,
Площадь, кв. м	2 810	4 996	15 000	48 545
Цена предложения (продажи), руб.	21 990 000	38 500 000	90 000 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	7 826	7 706	6 000	
Назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	для МЖС
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	14.02.18	23.06.17	22.05.17	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг,%	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	для МЖС
Корректирующий коэффициент	1,02	1,02	1,02	
Абсолютная величина корректировки, %	2,0%	2,0%	2,0%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	7 982	7 860	6 120	
Функциональное назначение ЗУ	-10,9%	-10,9%	-10,9%	
Корректировка на вид передаваемых прав	0,891	0,891	0,891	
Абсолютная величина корректировки, %	10,9%	10,9%	10,9%	
Скорректированная цена, руб.	7 112	7 004	5 453	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность

Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	7 112	7 004	5 453	
Диапазон площадей, га	<0,5	<0,5	0,5-1,5	1,5-5
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,84	0,84	0,9	
Абсолютная величина корректировки, %	16,0%	16,0%	10,0%	
Скорректированная цена, руб.	5 974	5 883	4 908	
Местоположение	поселок с развитой промышленностью	областной центр	областной центр	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,71	1,00	1,00	0,47
Поправочный коэффициент на местоположение	0,66	0,47	0,47	
Абсолютная величина корректировки, %	33,8%	53,0%	53,0%	
Скорректированная цена, руб.	3 955	2 765	2 307	
Наличие газоснабжения	имеется	имеется	имеется	не имеется
Поправочный коэффициент на местоположение	0,85	0,85	0,85	
Абсолютная величина корректировки, %	14,5%	14,5%	14,5%	
Скорректированная цена, руб.	3 380	2 363	1 972	
Сумма всех корректировок, %	62,7%	81,9%	75,9%	
Удельный вес аналога	0,3858	0,2954	0,3188	
Компонент итоговой стоимости, руб.	1 525,84	816,78	735,47	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м земельного участка для жилищного строительства</b>				<b>3 078,09</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м земельного участка для размещения дорог</b>				<b>806,17</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>39 135 000</b>

#### Определение корректировок к таблицам 39-42:

- Объекты аналоги, как и объект оценки в собственности.
- Срок экспозиции объектов на рынке не превышает типичный срок экспозиции подобных объектов. Изменения цен с даты предложения до даты оценки не произошло.

Поскольку объекты аналоги и объект оценки по вышеперечисленным критериям идентичны, то корректирование их стоимости не производится.

- **Корректировка на торг.** Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном же случае продавец указывает в объявлении «без торга». Для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров). Корректировка на торг принимается в размере -10,9% для земельных участков под МЖС по активному рынку. Корректировка принята на основании табл. 194, стр.297 «Справочник

оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

- **Функциональное назначение ЗУ.** Объекты аналоги торгово-офисного назначения, в отличие от объекта оценки. Корректировка на функциональное назначение принята на основании табл. 166, стр. 258 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 166

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,69	0,65	0,74
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,02	0,97	1,07
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,53	0,49	0,58

Для ЗУ, которые представляли собой дорогу, проводилась корректировка на вид разрешенного использования на основании Решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 12.02.2010 N 11/41 (<http://docs.cntd.ru/document/494626700>).

Корректировочный коэффициент равен  $0,26=1,1/4,2$ .

- **Корректировка на площадь.** Корректировка для земельных участков под МЖС принята на основании табл. 123, стр. 194 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 123

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

- **Наличие газоснабжения.** Объекты аналоги обеспечены газоснабжением, в отличие от объекта оценки. Корректировка принята на основании табл. 137, стр. 222 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 137 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,14	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,22
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,15	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,21

- **Корректировка на местоположение.** Объект оценки расположен в деревне Московской области, в отличие от аналогов. Корректировка принята на основании табл. 14, стр. 64 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	0,47	0,43	0,50

**Весовые коэффициенты.** В результате расчётов получается у каждого аналога сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Чтобы определить вес каждого аналога был применен математический метод расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения Эксперта. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов, исходя из того что «чем большее количество корректировок было предпринято по аналогу, тем он дальше от объекта оценки и тем больше вносит погрешность в итоговое значение и наоборот, чем меньше было корректировок, тем ближе аналог объекту оценки и тем более адекватна цена».

Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3}$$

где

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

Расчёт коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad (1)$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}} \quad (2)$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  -  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм

Расчёт стоимости земельных участков для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства см. в таблицах ниже:

**Таблица 43.**

Расчёт стоимости земельного участка под ЖКХ с кадастровым номером 50:20:0080220:1425

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	
Местоположение	Московская область, Рузский район, пос. Гучково, ул Советская д.14	Московская область, г. Одинцово	Московская область, г. Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево,
Площадь, кв. м	2 810	4 996	15 000	1 289
Цена предложения (продажи), руб.	21 990 000	38 500 000	90 000 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	7 826	7 706	6 000	
Назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	для размещения объектов ЖКХ
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	14.02.18	23.06.17	22.05.17	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-10,3%	-10,3%	-10,3%	
Корректирующий коэффициент	0,897	0,897	0,897	
Абсолютная величина корректировки, %	10,3%	10,3%	10,3%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	7 020	6 912	5 382	
Функциональное назначение ЗУ	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	для размещения объектов ЖКХ
Коэффициенты по назначению	2,40	2,40	2,40	1,12
Отношение коэффициентов	0,47	0,47	0,47	

Абсолютная величина корректировки, %	53,3%	53,3%	53,3%	
Скорректированная цена, руб.	3 276	3 226	2 512	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	3 276	3 226	2 512	
Диапазон площадей, га	0,1-0,5	0,1-0,5	1-3	0,1-0,5
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,20	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	20,0%	
Скорректированная цена, руб.	3 276	3 226	3 014	
Местоположение	поселок с развитой промышленностью	областной центр	областной центр	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,72	1,00	1,00	0,52
Поправочный коэффициент на местоположение	0,72	0,52	0,52	
Абсолютная величина корректировки, %	27,8%	48,0%	48,0%	
Скорректированная цена, руб.	2 366	1 677	1 567	
Наличие газоснабжения	имеется	имеется	имеется	не имеется
Поправочный коэффициент на местоположение	0,87	0,87	0,87	
Абсолютная величина корректировки, %	13,0%	13,0%	13,0%	
Скорректированная цена, руб.	2 057	1 458	1 363	
Сумма всех корректировок, %	91,4%	111,6%	131,6%	
Удельный вес аналога	0,3979	0,3258	0,2763	
Компонент итоговой стоимости, руб.	941,40	546,38	432,97	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>1 920,75</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>2 476 000</b>

Таблица 44.

Расчёт стоимости земельного участка под ЖКХ с кадастровым номером 50:20:0080220:1426

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	
Местоположение	Московская область, Рузский район, пос. Тучково, ул Советская д.14	Московская область, г. Одинцово	Московская область, г. Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер. Иваньево,
Площадь, кв. м	2 810	4 996	15 000	488



Цена предложения (продажи), руб.	21 990 000	38 500 000	90 000 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	7 826	7 706	6 000	
Назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	для размещения объектов ЖКХ
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	14.02.18	23.06.17	22.05.17	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %	-10,3%	-10,3%	-10,3%	
Корректирующий коэффициент	0,897	0,897	0,897	
Абсолютная величина корректировки, %	10,3%	10,3%	10,3%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	7 020	6 912	5 382	
Функциональное назначение ЗУ	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	для размещения объектов ЖКХ
Коэффициенты по назначению	2,40	2,40	2,40	1,12
Отношение коэффициентов	0,47	0,47	0,47	
Абсолютная величина корректировки, %	53,3%	53,3%	53,3%	
Скорректированная цена, руб.	3 276	3 226	2 512	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	3 276	3 226	2 512	
Диапазон площадей, га	0,1-0,5	0,1-0,5	1-3	<0,1
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,11	1,11	1,33	
Абсолютная величина корректировки, %	11,0%	11,0%	33,0%	
Скорректированная цена, руб.	3 636	3 581	3 340	
Местоположение	поселок с развитой промышленностью	областной центр	областной центр	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,72	1,00	1,00	0,52
Поправочный коэффициент на местоположение	0,72	0,52	0,52	
Абсолютная величина корректировки, %	27,8%	48,0%	48,0%	
Скорректированная цена, руб.	2 626	1 862	1 737	
Наличие газоснабжения	имеется	имеется	имеется	не имеется
Поправочный коэффициент на местоположение	0,87	0,87	0,87	

Абсолютная величина корректировки, %	13,0%	13,0%	13,0%	
Скорректированная цена, руб.	2 283	1 619	1 510	
Сумма всех корректировок, %	102,4%	122,6%	144,6%	
Удельный вес аналога	0,3932	0,3284	0,2784	
Компонент итоговой стоимости, руб.	1 032,57	611,42	483,62	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>2 127,61</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>1 038 000</b>

#### Определение корректировок к таблицам 43-44:

- Объекты аналоги, как и объект оценки в собственности.
- Срок экспозиции объектов на рынке не превышает типичный срок экспозиции подобных объектов. Изменения цен с даты предложения до даты оценки не произошло.

Поскольку объекты аналоги и объект оценки по вышеперечисленным критериям идентичны, то корректирование их стоимости не производится.

- **Корректировка на торг.** Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном же случае продавец указывает в объявлении «без торга». Для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров). Корректировка на торг принимается в размере -10,3% для земельных участков под торгово-офисную недвижимость по активному рынку. Корректировка принята на основании табл. 194, стр.297 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

- **Функциональное назначение ЗУ.** Объекты аналоги торгово-офисного назначения, в отличие от объекта оценки. Корректировка на функциональное назначение принята на основании данных Ассоциации «СтатРиелт» об удельной рыночной стоимости наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости, скриншот табл. представлен ниже:

	<b>Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)</b>			
8		2,02	2,86	2,40
9	<b>Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)</b>	0,96	1,31	1,12

- **Корректировка на площадь.** Корректировка для земельных участков под торгово-офисную застройку принята на основании табл. 122, стр. 194 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

- **Наличие газоснабжения.** Объекты аналоги обеспечены газоснабжением, в отличие от объекта оценки. Корректировка принята на основании табл. 137, стр. 221 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,18

- **Корректировка на местоположение.** Объект оценки расположен в деревне Московской области, в отличие от аналогов. Корректировка принята на основании табл. 14, стр. 64 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,77	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55

**Весовые коэффициенты.** В результате расчётов получается у каждого аналога сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Чтобы определить вес каждого аналога был применен математический метод расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения Эксперта. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов, исходя из того что «чем большее количество корректировок было предпринято по аналогу, тем он дальше от объекта оценки и тем больше вносит погрешность в итоговое значение и наоборот, чем меньше было корректировок, тем ближе аналог объекту оценки и тем более адекватна цена».

Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3}$$

где

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднееквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

[http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчёт коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad (1)$$

где:  $\sigma$  - среднееквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднееквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}} \quad (2)$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  -  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм

Расчёт стоимости земельного участка промназначения см. в таблице ниже:

**Таблица 45.**

Расчёт стоимости земельного участка под МЖС с кадастровым номером 50:20:0080220:1138

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации:	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	
Местоположение	Московская область, Рузский район, пос. Тучково, ул. Советская д.14	Московская область, г. Одинцово	Московская область, г. Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер. Иваньево,
Площадь, кв. м	2 810	4 996	15 000	1 711
Цена предложения (продажи), руб.	21 990 000	38 500 000	90 000 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв. м, руб.	7 826	7 706	6 000	
Назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	промназначения
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	14.02.18	23.06.17	22.05.17	
Срок экспозиции на рынке	12 месяцев	12 месяцев	12 месяцев	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг,%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	
Корректирующий коэффициент	0,885	0,885	0,885	

Абсолютная величина корректировки, %	11,5%	11,5%	11,5%	
Скорректированная цена, руб./кв. м	6 926	6 820	5 310	
Функциональное назначение ЗУ	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	промназначения
Корректировка на вид передаваемых прав	0,53	0,53	0,53	
Абсолютная величина корректировки, %	47,0%	47,0%	47,0%	
Скорректированная цена, руб.	3 671	3 615	2 814	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	3 671	3 615	2 814	
Диапазон площадей, га	<1	<1	1-2,5	<1
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,00	1,06	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	6,0%	
Скорректированная цена, руб.	3 671	3 615	2 983	
Местоположение	поселок с развитой промышленностью	областной центр	областной центр	Населенный пункт
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	1,00	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,51	0,51	
Абсолютная величина корректировки, %	30,1%	49,0%	49,0%	
Скорректированная цена, руб.	2 564	1 843	1 521	
Наличие газоснабжения	имеется	имеется	имеется	не имеется
Поправочный коэффициент на местоположение	0,86	0,86	0,86	
Абсолютная величина корректировки, %	13,8%	13,8%	13,8%	
Скорректированная цена, руб.	2 210	1 589	1 311	
Сумма всех корректировок, %	88,6%	107,5%	113,5%	
Удельный вес аналога	0,3838	0,3165	0,2997	
Компонент итоговой стоимости, руб.	984,06	583,31	455,84	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м</b>				<b>2 023,21</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>				<b>3 462 000</b>

#### Определение корректировок к таблицам 45:

- Объекты аналоги, как и объект оценки в собственности.
- Срок экспозиции объектов на рынке не превышает типичный срок экспозиции подобных объектов. Изменения цен с даты предложения до даты оценки не произошло.

Поскольку объекты аналоги и объект оценки по вышеперечисленным критериям идентичны, то корректирование их стоимости не производится.

- **Корректировка на торг.** Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном же случае продавец указывает в объявлении «без торга». Для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров). Корректировка на торг принимается в размере -11,5% для земельных участков под индустриальную застройку по активному рынку. Корректировка принята на основании табл. 194, стр.297 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

- **Функциональное назначение ЗУ.** Объекты аналоги торгово-офисного назначения, в отличие от объекта оценки. Корректировка на функциональное назначение принята на основании табл. 166, стр. 258 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 166

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,69	0,65	0,74
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,02	0,97	1,07
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,53	0,49	0,58

- **Корректировка на площадь.** Корректировка для земельных участков под индустриальную застройку принята на основании табл. 121, стр. 193 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

- **Наличие газоснабжения.** Объекты аналоги обеспечены газоснабжением, в отличие от объекта оценки. Корректировка принята на основании табл. 137, стр. 221 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17

- **Корректировка на местоположение.** Объект оценки расположен в деревне Московской области, в отличие от аналогов. Корректировка принята на основании табл. 14, стр. 64 «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017), скриншот табл. представлен ниже:

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

**Весовые коэффициенты.** В результате расчётов получается у каждого аналога сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Чтобы определить вес каждого аналога был применен математический метод расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения Эксперта. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов, исходя из того что «чем большее количество корректировок было предпринято по аналогу, тем он дальше от объекта оценки и тем больше вносит погрешность в итоговое значение и наоборот, чем меньше было корректировок, тем ближе аналог объекту оценки и тем более адекватна цена».

Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3}$$

где

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если

коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

[http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчёт коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad (1)$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}} \quad (2)$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  -  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм



### Определение стоимости улучшений сравнительным подходом.

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для расчёта объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения - цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения коммерческих помещений в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь земельных участков и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений, однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели, прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учётом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Стоимость объектов оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу (либо обновлённым) не превышающим срок экспозиции (12 месяцев).

**Таблица 46.**

Расчёт рыночной стоимости здания (прачечная) с кадастровым номером 50:20:0080217:4674

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Источник:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Размер земельного участка, кв. м	30 000	10 000	4 400	
Стоимость 1 кв. м земельного участка	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	
Стоимость земельного участка	60 696 300	20 232 100	8 902 124	
Цена оферты, руб.	75 000 000	72 000 000	79 000 000	
Стоимость аналога без учета земли	14 303 700	51 767 900	70 097 876	
Площадь, кв. м	<b>1 000,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 880,0</b>	<b>414,3</b>
Цена оферты кв. м, руб.	14 304	28 760	37 286	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,876	0,88	0,88	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	

Величина поправки, %	12,4%	12,4%	12,4%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	21.02.2018	21.02.2018	12.01.2018	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,63	0,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 754	15 863	16 658	
Величина поправки, %	27%	19%	0%	
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	неудовлетворительное
Поправка на физ. состояние	0,56	0,56	0,56	
Скорректированная цена кв. м, руб.	4 942	8 955	9 404	
Величина поправки, %	44%	44%	44%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв. м	1000-1500	1500-2000	1500-2000	300-600
Поправка на размер общей площади	1,12	1,16	1,16	
Скорректированная цена кв. м, руб.	5 535	10 388	10 908	
Величина поправки, %	12%	16%	16%	
Качество отделки	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт	требуется ремонт
Поправка на качество отделки	0,70	0,70	0,70	
Скорректированная цена кв. м, руб.	3 879	7 280	7 645	
Величина поправки, %	30%	30%	30%	
Сумма корректировок, %	125%	121%	102%	
Удельный вес аналога	0,3069	0,3170	0,3761	1,0000
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	1 190,47	2 307,80	2 875,33	
Средняя стоимость одного кв. м, руб.				6 373,60
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.				<b>2 641 000</b>

Таблица 47.

Расчёт рыночной стоимости здания (котельная)

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Источник:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Размер земельного участка, кв. м	30 000	10 000	4 400	
Стоимость 1 кв. м земельного участка	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	
Стоимость земельного участка	60 696 300	20 232 100	8 902 124	
Цена оферты, руб.	75 000 000	72 000 000	79 000 000	
Стоимость аналога без учета земли	14 303 700	51 767 900	70 097 876	
Площадь, кв. м	<b>1 000,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 880,0</b>	<b>60,0</b>
Цена оферты кв. м, руб.	14 304	28 760	37 286	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,876	0,88	0,88	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	12,4%	12,4%	12,4%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	21.02.2018	21.02.2018	12.01.2018	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,63	0,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 754	15 863	16 658	
Величина поправки, %	27%	19%	0%	
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на физ. состояние	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 754	15 863	16 658	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Диапазон, в который попадает	1000-1500	1500-2000	1500-2000	<100

общая площадь, кв. м				
Поправка на размер общей площади	1,32	1,37	1,37	
Скорректированная цена кв. м, руб.	11 555	21 732	22 821	
Величина поправки, %	32%	37%	37%	
Качество отделки	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт
Поправка на качество отделки	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	11 555	21 732	22 821	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Сумма корректировок, %	71%	68%	49%	
Удельный вес аналога	0,2866	0,2992	0,4142	1,0000
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	3 311,69	6 502,19	9 452,61	
Средняя стоимость одного кв. м, руб.				19 266,49
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.				<b>1 156 000</b>

Таблица 48.

Расчёт рыночной стоимости сооружения с кадастровым номером 50:20:0080217:4670

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Источник:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Размер земельного участка, кв. м	30 000	10 000	4 400	
Стоимость 1 кв. м земельного участка	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	
Стоимость земельного участка	60 696 300	20 232 100	8 902 124	
Цена оферты, руб.	75 000 000	72 000 000	79 000 000	
Стоимость аналога без учета земли	14 303 700	51 767 900	70 097 876	
Площадь, кв. м	<b>1 000,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 880,0</b>	<b>3,5</b>
Цена оферты кв. м, руб.	14 304	28 760	37 286	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,876	0,88	0,88	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	12,4%	12,4%	12,4%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	21.02.2018	21.02.2018	12.01.2018	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м,	12 530	25 194	32 663	

руб.				
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,63	0,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 754	15 863	16 658	
Величина поправки, %	27%	19%	0%	
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	неудовлетворительное
Поправка на физ. состояние	0,56	0,56	0,56	
Скорректированная цена кв. м, руб.	4 942	8 955	9 404	
Величина поправки, %	44%	44%	44%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв. м	1000-1500	1500-2000	1500-2000	<100
Поправка на размер общей площади	1,32	1,37	1,37	
Скорректированная цена кв. м, руб.	6 523	12 268	12 883	
Величина поправки, %	32%	37%	37%	
Качество отделки	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт	требуется ремонт
Поправка на качество отделки	0,70	0,70	0,70	
Скорректированная цена кв. м, руб.	4 572	8 598	9 029	
Величина поправки, %	30%	30%	30%	
Сумма корректировок, %	145%	142%	123%	
Удельный вес аналога	0,3125	0,3191	0,3684	1,0000
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	1 428,66	2 743,65	3 326,33	
Средняя стоимость одного кв. м, руб.				7 498,64
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.				<b>26 000</b>

**Таблица 49.**

Расчёт рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:20:0080422:127

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Источник:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Размер земельного участка, кв. м	30 000	10 000	4 400	
Стоимость 1 кв. м земельного участка	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	
Стоимость земельного участка	60 696 300	20 232 100	8 902 124	
Цена оферты, руб.	75 000 000	72 000 000	79 000 000	
Стоимость аналога без учета земли	14 303 700	51 767 900	70 097 876	
Площадь, кв. м	<b>1 000,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 880,0</b>	<b>2,7</b>
Цена оферты кв. м, руб.	14 304	28 760	37 286	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,876	0,88	0,88	

Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	12,4%	12,4%	12,4%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	21.02.2018	21.02.2018	12.01.2018	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,63	0,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 754	15 863	16 658	
Величина поправки, %	27%	19%	0%	
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	неудовлетворительное
Поправка на физ. состояние	0,56	0,56	0,56	
Скорректированная цена кв. м, руб.	4 942	8 955	9 404	
Величина поправки, %	44%	44%	44%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв. м	1000-1500	1500-2000	1500-2000	<100
Поправка на размер общей площади	1,32	1,37	1,37	
Скорректированная цена кв. м, руб.	6 523	12 268	12 883	
Величина поправки, %	32%	37%	37%	
Качество отделки	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт	требуется ремонт
Поправка на качество отделки	0,70	0,70	0,70	
Скорректированная цена кв. м, руб.	4 572	8 598	9 029	
Величина поправки, %	30%	30%	30%	
Сумма корректировок, %	145%	142%	123%	
Удельный вес аналога	0,3125	0,3191	0,3684	1,0000
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	1 428,66	2 743,65	3 326,33	
Средняя стоимость одного кв. м, руб.				7 498,64
Итоговая величина рыночной				<b>20 000</b>

стоимости объекта оценки, руб.				
--------------------------------	--	--	--	--

**Таблица 50.**

Расчёт рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:20:0080422:117

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Источник:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Размер земельного участка, кв. м	30 000	10 000	4 400	
Стоимость 1 кв. м земельного участка	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	
Стоимость земельного участка	60 696 300	20 232 100	8 902 124	
Цена оферты, руб.	75 000 000	72 000 000	79 000 000	
Стоимость аналога без учета земли	14 303 700	51 767 900	70 097 876	
Площадь, кв. м	<b>1 000,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 880,0</b>	<b>28,3</b>
Цена оферты кв. м, руб.	14 304	28 760	37 286	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,876	0,88	0,88	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	12,4%	12,4%	12,4%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	21.02.2018	21.02.2018	12.01.2018	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,63	0,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 754	15 863	16 658	
Величина поправки, %	27%	19%	0%	
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	неудовлетворительное
Поправка на физ. состояние	0,56	0,56	0,56	
Скорректированная цена кв. м,	4 942	8 955	9 404	

руб.				
Величина поправки, %	44%	44%	44%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв. м	1000-1500	1500-2000	1500-2000	<100
Поправка на размер общей площади	1,32	1,37	1,37	
Скорректированная цена кв. м, руб.	6 523	12 268	12 883	
Величина поправки, %	32%	37%	37%	
Качество отделки	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт	требуется ремонт
Поправка на качество отделки	0,70	0,70	0,70	
Скорректированная цена кв. м, руб.	4 572	8 598	9 029	
Величина поправки, %	30%	30%	30%	
Сумма корректировок, %	145%	142%	123%	
Удельный вес аналога	0,3125	0,3191	0,3684	1,0000
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	1 428,66	2 743,65	3 326,33	
Средняя стоимость одного кв. м, руб.				7 498,64
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.				<b>212 000</b>

**Таблица 51.**

Расчёт рыночной стоимости здания (насосная) с кадастровым номером 50:20:0000000:287919

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Источник:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Размер земельного участка, кв. м	30 000	10 000	4 400	
Стоимость 1 кв. м земельного участка	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	
Стоимость земельного участка	60 696 300	20 232 100	8 902 124	
Цена оферты, руб.	75 000 000	72 000 000	79 000 000	
Стоимость аналога без учета земли	14 303 700	51 767 900	70 097 876	
Площадь, кв. м	<b>1 000,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 880,0</b>	<b>144,0</b>
Цена оферты кв. м, руб.	14 304	28 760	37 286	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,876	0,88	0,88	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	12,4%	12,4%	12,4%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	21.02.2018	21.02.2018	12.01.2018	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	



Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,63	0,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 754	15 863	16 658	
Величина поправки, %	27%	19%	0%	
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	неудовлетворительное
Поправка на физ. состояние	0,56	0,56	0,56	
Скорректированная цена кв. м, руб.	4 942	8 955	9 404	
Величина поправки, %	44%	44%	44%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв. м	1000-1500	1500-2000	1500-2000	100-300
Поправка на размер общей площади	1,23	1,27	1,27	
Скорректированная цена кв. м, руб.	6 078	11 373	11 943	
Величина поправки, %	23%	27%	27%	
Качество отделки	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт	требуется ремонт
Поправка на качество отделки	0,70	0,70	0,70	
Скорректированная цена кв. м, руб.	4 260	7 970	8 370	
Величина поправки, %	30%	30%	30%	
Сумма корректировок, %	136%	132%	113%	
Удельный вес аналога	0,3092	0,3186	0,3722	1,0000
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	1 317,19	2 539,40	3 115,34	
Средняя стоимость одного кв. м, руб.				6 971,93
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.				<b>1 004 000</b>

**Таблица 52.**

Расчёт рыночной стоимости здания (станция перекачки) с кадастровым номером 50:20:0080502:158

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Источник:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Размер земельного участка, кв. м	30 000	10 000	4 400	
Стоимость 1 кв. м земельного участка	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	
Стоимость земельного участка	60 696 300	20 232 100	8 902 124	
Цена оферты, руб.	75 000 000	72 000 000	79 000 000	
Стоимость аналога без учета земли	14 303 700	51 767 900	70 097 876	
Площадь, кв. м	<b>1 000,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 880,0</b>	<b>81,7</b>

Цена оферты кв. м, руб.	14 304	28 760	37 286	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,876	0,88	0,88	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	12,4%	12,4%	12,4%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	21.02.2018	21.02.2018	12.01.2018	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,63	0,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 754	15 863	16 658	
Величина поправки, %	27%	19%	0%	
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	неудовлетворительное
Поправка на физ. состояние	0,56	0,56	0,56	
Скорректированная цена кв. м, руб.	4 942	8 955	9 404	
Величина поправки, %	44%	44%	44%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв. м	1000-1500	1500-2000	1500-2000	<100
Поправка на размер общей площади	1,32	1,37	1,37	
Скорректированная цена кв. м, руб.	6 523	12 268	12 883	
Величина поправки, %	32%	37%	37%	
Качество отделки	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт	требуется ремонт
Поправка на качество отделки	0,70	0,70	0,70	
Скорректированная цена кв. м, руб.	4 572	8 598	9 029	
Величина поправки, %	30%	30%	30%	
Сумма корректировок, %	145%	142%	123%	
Удельный вес аналога	0,3125	0,3191	0,3684	1,0000
Компонент итоговой стоимости,	1 428,66	2 743,65	3 326,33	

руб./кв. м				
Средняя стоимость одного кв. м, руб.				7 498,64
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.				<b>613 000</b>

**Таблица 53.**

Расчёт рыночной стоимости здания с кадастровым номером 50:20:0080217:4672

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Источник:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Размер земельного участка, кв. м	30 000	10 000	4 400	
Стоимость 1 кв. м земельного участка	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	
Стоимость земельного участка	60 696 300	20 232 100	8 902 124	
Цена оферты, руб.	75 000 000	72 000 000	79 000 000	
Стоимость аналога без учета земли	14 303 700	51 767 900	70 097 876	
Площадь, кв. м	<b>1 000,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 880,0</b>	<b>8,1</b>
Цена оферты кв. м, руб.	14 304	28 760	37 286	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,876	0,88	0,88	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	12,4%	12,4%	12,4%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	21.02.2018	21.02.2018	12.01.2018	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,63	0,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 754	15 863	16 658	
Величина поправки, %	27%	19%	0%	

Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	неудовлетворительное
Поправка на физ. состояние	0,56	0,56	0,56	
Скорректированная цена кв. м, руб.	4 942	8 955	9 404	
Величина поправки, %	44%	44%	44%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв. м	1000-1500	1500-2000	1500-2000	<100
Поправка на размер общей площади	1,32	1,37	1,37	
Скорректированная цена кв. м, руб.	6 523	12 268	12 883	
Величина поправки, %	32%	37%	37%	
Качество отделки	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт	требуется ремонт
Поправка на качество отделки	0,70	0,70	0,70	
Скорректированная цена кв. м, руб.	4 572	8 598	9 029	
Величина поправки, %	30%	30%	30%	
Сумма корректировок, %	145%	142%	123%	
Удельный вес аналога	0,3125	0,3191	0,3684	1,0000
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	1 428,66	2 743,65	3 326,33	
Средняя стоимость одного кв. м, руб.				7 498,64
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.				<b>61 000</b>

Таблица 54.

Расчёт рыночной стоимости здания (подстанция) с кадастровым номером 50:20:0080502:154

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Источник:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Размер земельного участка, кв. м	30 000	10 000	4 400	
Стоимость 1 кв. м земельного участка	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	
Стоимость земельного участка	60 696 300	20 232 100	8 902 124	
Цена оферты, руб.	75 000 000	72 000 000	79 000 000	
Стоимость аналога без учета земли	14 303 700	51 767 900	70 097 876	
Площадь, кв. м	<b>1 000,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 880,0</b>	<b>127,4</b>
Цена оферты кв. м, руб.	14 304	28 760	37 286	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,876	0,88	0,88	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	12,4%	12,4%	12,4%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	21.02.2018	21.02.2018	12.01.2018	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	

Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,63	0,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 754	15 863	16 658	
Величина поправки, %	27%	19%	0%	
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительно
Поправка на физ. состояние	0,81	0,81	0,81	
Скорректированная цена кв. м, руб.	7 060	12 793	13 434	
Величина поправки, %	19%	19%	19%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв. м	1000-1500	1500-2000	1500-2000	100-300
Поправка на размер общей площади	1,23	1,27	1,27	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 683	16 246	17 061	
Величина поправки, %	23%	27%	27%	
Качество отделки	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт	удовлетворительная отделка
Поправка на качество отделки	0,85	0,85	0,85	
Скорректированная цена кв. м, руб.	7 422	13 886	14 582	
Величина поправки, %	15%	15%	15%	
Сумма корректировок, %	96%	92%	73%	
Удельный вес аналога	0,2979	0,3108	0,3914	1,0001
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	2 210,89	4 315,73	5 707,40	
Средняя стоимость одного кв. м, руб.				12 234,03
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.				<b>1 559 000</b>

**Таблица 55.**  
Расчёт рыночной стоимости здания (котельная)

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Источник:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Размер земельного участка, кв. м	30 000	10 000	4 400	
Стоимость 1 кв. м земельного участка	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	
Стоимость земельного участка	60 696 300	20 232 100	8 902 124	
Цена оферты, руб.	75 000 000	72 000 000	79 000 000	

Стоимость аналога без учета земли	14 303 700	51 767 900	70 097 876	
Площадь, кв. м	<b>1 000,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 880,0</b>	<b>60,0</b>
Цена оферты кв. м, руб.	14 304	28 760	37 286	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,876	0,88	0,88	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	12,4%	12,4%	12,4%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	21.02.2018	21.02.2018	12.01.2018	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Поправка на назначение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,63	0,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 754	15 863	16 658	
Величина поправки, %	27%	19%	0%	
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на физ. состояние	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	8 754	15 863	16 658	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв. м	1000-1500	1500-2000	1500-2000	<100
Поправка на размер общей площади	1,32	1,37	1,37	
Скорректированная цена кв. м, руб.	11 555	21 732	22 821	
Величина поправки, %	32%	37%	37%	
Качество отделки	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт
Поправка на качество отделки	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	11 555	21 732	22 821	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Сумма корректировок, %	71%	68%	49%	

Удельный вес аналога	0,2866	0,2992	0,4142	1,0000
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	3 311,69	6 502,19	9 452,61	
Средняя стоимость одного кв. м, руб.				19 266,49
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.				<b>1 156 000</b>

**Таблица 56.**  
Расчёт рыночной стоимости здания (КПП)

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Источник:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Размер земельного участка, кв. м	30 000	10 000	4 400	
Стоимость 1 кв. м земельного участка	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	
Стоимость земельного участка	60 696 300	20 232 100	8 902 124	
Цена оферты, руб.	75 000 000	72 000 000	79 000 000	
Стоимость аналога без учета земли	14 303 700	51 767 900	70 097 876	
Площадь, кв. м	<b>1 000,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 880,0</b>	<b>70,0</b>
Цена оферты кв. м, руб.	14 304	28 760	37 286	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,876	0,88	0,88	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	12,4%	12,4%	12,4%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	21.02.2018	21.02.2018	12.01.2018	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	административное
Поправка на назначение	1,51	1,51	1,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	18 920	38 043	49 321	
Величина поправки, %	51%	51%	51%	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,63	0,51	
Скорректированная цена кв. м,	13 218	23 953	25 153	

руб.				
Величина поправки, %	27%	19%	0%	
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на физ. состояние	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	13 218	23 953	25 153	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв. м	1000-1500	1500-2000	1500-2000	<100
Поправка на размер общей площади	1,32	1,37	1,37	
Скорректированная цена кв. м, руб.	17 448	32 815	34 460	
Величина поправки, %	32%	37%	37%	
Качество отделки	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт
Поправка на качество отделки	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	17 448	32 815	34 460	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Сумма корректировок, %	122%	119%	100%	
Удельный вес аналога	0,3082	0,3160	0,3758	1,0000
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	5 377,54	10 369,60	12 950,17	
Средняя стоимость одного кв. м, руб.				28 697,31
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.				<b>2 009 000</b>

Таблица 57.

Расчёт рыночной стоимости здания (администрация) с кадастровым номером 50:20:0000000:286697

Наименование	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Источник:	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	<a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a>	
Размер земельного участка, кв. м	30 000	10 000	4 400	
Стоимость 1 кв. м земельного участка	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	<b>2 023,2</b>	
Стоимость земельного участка	60 696 300	20 232 100	8 902 124	
Цена оферты, руб.	75 000 000	72 000 000	79 000 000	
Стоимость аналога без учета земли	14 303 700	51 767 900	70 097 876	
Площадь, кв. м	<b>1 000,0</b>	<b>1 800,0</b>	<b>1 880,0</b>	<b>631,8</b>
Цена оферты кв. м, руб.	14 304	28 760	37 286	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,876	0,88	0,88	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	12,4%	12,4%	12,4%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	



Дата оферты (продажи)	21.02.2018	21.02.2018	12.01.2018	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	12 530	25 194	32 663	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	административное
Поправка на назначение	1,51	1,51	1,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	18 920	38 043	49 321	
Величина поправки, %	51%	51%	51%	
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, Часцы поселок	Московская область, Одинцовский район, Матвейково деревня	Московская область, Одинцово	Московская область, Одинцовский район, Саввинский с.о., дер.Иваньево
Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	0,51
Поправочный коэффициент на местоположение	0,70	0,63	0,51	
Скорректированная цена кв. м, руб.	13 218	23 953	25 153	
Величина поправки, %	27%	19%	0%	
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительно
Поправка на физ. состояние	0,81	0,81	0,81	
Скорректированная цена кв. м, руб.	10 707	19 402	20 374	
Величина поправки, %	19%	19%	19%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв. м	1000-1500	1500-2000	1500-2000	600-1000
Поправка на размер общей площади	1,05	1,09	1,09	
Скорректированная цена кв. м, руб.	11 242	21 148	22 208	
Величина поправки, %	5%	9%	9%	
Качество отделки	не требуется ремонт	не требуется ремонт	не требуется ремонт	удовлетворительная отделка
Поправка на качество отделки	0,85	0,85	0,85	
Скорректированная цена кв. м, руб.	9 556	17 976	18 877	
Величина поправки, %	15%	15%	15%	
Сумма корректировок, %	129%	125%	106%	
Удельный вес аналога	0,3079	0,3177	0,3744	1,0000
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	2 942,25	5 710,87	7 067,48	
Средняя стоимость одного кв. м, руб.				15 720,59
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.				<b>9 932 000</b>

А также имеются здания и сооружения, разрушенные до основания (полностью). Следовательно, рыночная стоимость таких зданий равна нулю. Список зданий представлен в таблице ниже:

**Таблица 58.**

Расчёт рыночной стоимости зданий и сооружений, полностью разрушенных

№	Наименование	Кадастровый номер	Состояние	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание (гараж)	50:20:0000000:286631	разрушено до основания	0
2	Сооружение (трансформаторная)	50:20:0000000:286454	разрушено до основания	0
3	Здание (котельная)	50:20:0080217:4740	разрушено до основания	0
4	Сооружение (цпг)	50:20:0000000:286632	разрушено до основания	0
5	Сооружение (ангар)	50:20:0000000:287107	разрушено до основания	0

6	Здание (склад)	50:20:000000:286452	разрушено до основания	0
---	----------------	---------------------	------------------------	---

## 6.2. Расчёт рыночной стоимости затратным подходом.

### Определение рыночной стоимости ОКС.

Стоимость замещения рассчитана при помощи сборников УПВС (укрупненные показатели восстановительной строительства).

Укрупненные показатели стоимости, приведенные в сборниках УПВС, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969г.

Для пересчёта из цен 1969 в цены 1984 года применяется индекс пересчета, утвержденный постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года. Значение индекса принимаем равное 1,18 по отрасли «коммунальное строительство».

Территориальный коэффициент для Московской Области – 1,00. Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчёта сводных сметных расчётов (сродных смет) строек", Приложение №2 "Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имевшим областного деления".

Коэффициент перевода цен с 01.10.2017 по дату оценки производится по «Экстраполяции тенденций изменения индексов цен» по «Индексы цен в строительстве» №101, 2017 год.

Рисунок 37.

Данные журнала «Индекс цен в строительстве» №101, 2017 год.

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2017-2020 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 14	110,395	5,232	72,874	8,350
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 15	106,419	-3,602	77,699	6,621
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 16	110,395	0,681	87,002	-1,750
Март 11	73,088	-1,636	61,272	-3,371	Март 17	111,327	0,844	85,949	-1,210
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 17	116,577	2,104	90,962	6,017
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	117,514	0,804	92,420	1,603
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	118,419	0,770	93,901	1,603
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	119,291	0,736	95,406	1,603
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	120,130	0,704	96,935	1,603
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,937	0,672	98,489	1,603
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,711	0,640	100,068	1,603
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,452	0,609	101,671	1,603
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	123,161	0,579	103,301	1,603
					Март 20	123,837	0,549	104,956	1,603
					Июнь 20	124,481	0,520	106,639	1,603
					Сентябрь 20	125,092	0,491	108,348	1,603

K= 1,030

Полученная величина должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода. Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою деятельность. Принимается в размере 15,3%, согласно «Справочник оценщика недвижимости-2017». Нижний Новгород, табл. 44, стр. 95.

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,4%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	17,2%	19,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	16,1%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	12,1%	13,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,8%	18,8%

Индекс перевода из базовых цен на дату оценки, рассчитан ниже в таблице:

Таблица 59.

Расчёт рыночного индекса

Объекты оценки	Класс конструктивных систем	Индекс перевода 1969-1984*	Территориальный коэффициент для Московской области	Индекс перевода 1984г. -октябрь 2017 (Ко-инвест.№101)	Коэффициент прогнозной инфляции октябрь 2017- дата оценки (Ко-инвест. №101)	Прибыль инвестора	НДС	Индекс 1969-дата оценки
Трансформаторная подстанция	КС-1	1,18	1,00	147,461	1,03	1,153	1,18	243,9
Трансформаторная подстанция	КС-1	1,18	1,00	147,461	1,03	1,153	1,18	243,9
Трансформаторная подстанция	КС-1	1,18	1,00	147,461	1,03	1,153	1,18	243,9

Коэффициент приведения к условиям II климатического района принят по данным «Технической части» соответствующего сборника УПВС.

Стоимость 1 м3 аналогов взята по сборнику УПВС, а строительный объем был высчитан исходя из замеров предоставленных Заказчиком, так как нет технической документации и есть здания, который частично разрушены.

Таблица 60.

Расчёт стоимости замещения оцениваемых зданий

Наименование постройки	Обоснование применения аналога (Сб./табл.)	Стоимость 1 м3 аналога в ценах 1969г.	Коэффициент, учитывающий отличие по группе капитальности	Коэффициент приведения к климатическим условиям	V м3	Индекс 1969-дата оценки	Полная стоимость замещения (воспроизводства), руб.
Трансформаторная подстанция	Сб. №1, Табл. 17	35,90	1,00	1,00	30,0	243,92	262 706
Трансформаторная подстанция	Сб. №1, Табл. 17	35,90	1,00	1,00	62,5	243,92	547 304
Трансформаторная подстанция	Сб. №1, Табл. 17	35,90	1,00	1,00	30,0	243,92	262 706

Расчёт *физического износа* произведен по укрупненной шкале и принят в размере 25%, как среднее значение хорошего технического состояния (см. ниже):

При отсутствии данных о детальном состоянии конструктивных элементов, используется укрупненная шкала физического износа, изложенная в МОК-Информ.

**Таблица 61.**  
Укрупнённая шкала физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 - 15	Отличное	Практически новый объект.
15 - 35	Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации.
35 - 60	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации.
60 - 80	Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации
81-100	Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.

*Функциональный износ* не установлен.

*Экономический (внешний) износ* не установлен.

**Таблица 62.**  
Расчёт стоимости замещения с учетом общего износа

Объект	Полная стоимость затрат на замещение (воспроизводство), руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Общий накопленный износ, %	Стоимость затрат на замещение (воспроизводство), руб.
Трансформаторная подстанция	262 706	25,00%	0,00%	0,00%	25,00%	197 000
Трансформаторная подстанция	547 304	25,00%	0,00%	0,00%	25,00%	410 000
Трансформаторная подстанция	262 706	25,00%	0,00%	0,00%	25,00%	197 000

Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:20:0080220:1084, 50:20:0080220:1181 – представляют собой дороги, замощенные плитами.

По плитам произведён поиск аналогов на рынке аналогичного либо идентичного материала. Ссылка на источник информации приложена к отчёту.

Результат расчёта представлен ниже в таблице.

**Таблица 63.**  
Определение стоимости воспроизводства (замещения)

Наименование	Цена аналога, руб./шт.	Ссылка на источник рыночной информации
Плиты дорожные	4 800	<a href="http://mzjbi.ru/catalog/plity_dorozhnye/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=jbi_msk3&amp;type=search&amp;source=none&amp;position=1&amp;utm_term=%D0%BF%D0%BB%D0%B8%D1%82%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C">http://mzjbi.ru/catalog/plity_dorozhnye/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=jbi_msk3&amp;type=search&amp;source=none&amp;position=1&amp;utm_term=%D0%BF%D0%BB%D0%B8%D1%82%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C</a>

Для подсчета количества плит необходимых для дороги, нужно размер земельного участка поделить на размер плиты (3\*1,75). Дальнейшие расчеты, с учетом износа представлены ниже.

**Таблица 64.**

Расчёт стоимости замещения

Наименование постройки	Количество, шт.	Стоимость 1 ед, руб.	Полная стоимость затрат на замещение (воспроизводство), руб.	Физический износ, %	Стоимость затрат на замещение (воспроизводство), руб.
Плиты на земельном участке с кадастровым номером: 50:20:0080220:1084	2485	4800	11 928 000	60	4 771 000
Плиты на земельном участке с кадастровым номером: 50:20:0080220:1181	9247	4800	44 385 600	60	17 754 000

### 6.3. Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – это наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{\text{итоговая}} = k1 \times C_{\text{доход.}} + k2 \times C_{\text{сравнит.}} + k3 \times C_{\text{затрат.}} \text{ где}$$

$C_{\text{доход.}}$ ,  $C_{\text{сравнит.}}$ ,  $C_{\text{затрат.}}$  - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k1$ ,  $k2$ ,  $k3$  - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k1 + k2 + k3 = 1$$

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятная цена оцениваемого объекта собственности.

Так как расчёт зданий (ОКС) и ЗУ был произведен только в рамках сравнительного подхода, то результату по этому подходу присваивается 100% в итоговой стоимости объекта оценки. А расчёт стоимости трансформаторных подстанций был произведён только затратным подходом, то результату по этому подходу присваивается 100% в итоговой стоимости.

## Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### 7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 1.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик, Выписка из ЕГРП
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайт объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 2.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Документ*
1	выписка из ЕГРП

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 7.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
9. Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 1, под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017г.
10. Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 3, под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016г.

## ПРИЛОЖЕНИЯ