



консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

107207 Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс (495) 514-57-38, 510-89-20, 787-98-24
www.cgip.ru; E-mail: info@cgip.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»

А. Н. Гурьев

20 марта 2017 г.



ОТЧЕТ № 2017-361/27

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества и транспортных средств

ТОМ I

об оценке рыночной стоимости 132 объектов недвижимого имущества согласно
Приложению №2 Договора № 2017-361/27 об оказании услуг по оценке рыночной
стоимости имущества от 14 февраля 2017 г.

Заказчик:

Коммерческий Банк «ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК» АО в лице представителя
конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по
страхованию вкладов» ИНН: 7708514824, КПП: 775001001

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 14.02.2017

Дата составления отчета: 20.03.2017

Москва 2017

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	22
4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	23
5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	24
6.ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	25
7.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
7.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	26
7.2. Юридическое, экономическое и техническое описание объекта оценки	28
7.3. Фотографии объекта оценки.....	65
7.3.1. Фотографии нежилого здания, расположенного по адресу: Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2	65
7.3.2. Фотографии земельных участков и таунхаусов, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	67
7.4. Анализ местоположения объекта оценки	69
8.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	74
8.1. Основные макроэкономические показатели экономики Российской Федерации (итоги 2016 г.)	74
8.2. Анализ рынка недвижимости	78
8.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	78
8.2.2. Участники рынка недвижимости	80
8.2.3. Обзор рынка загородной недвижимости Московской области	80
8.2.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости Приморского края	87
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости аналогичными объекту оценки.....	90
8.4. Оценка ликвидности	110
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	110
9.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	112
9.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	112
9.2. Подходы к оценке	113
10.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	116
10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	116
10.1.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков	116
10.1.2. Определение рыночной стоимости здания коммерческого назначения	147
10.1.3. Определение рыночной стоимости жилых домов - таунхаусов	160

10.1.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	179
10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	185
10.2.1. Методология доходного подхода	185
10.2.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки	185
10.2.3. Расчет общего коэффициента капитализации	193
10.2.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	199
11.СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	200
12.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	221
13.СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	222
13.1.1. Нормативные документы	222
13.1.2. Справочная литература	222
13.1.3. Методическая литература	222
14.ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	223
15.ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ..	231
<u>Расчет рыночной стоимости движимого имущества представлен в Томе II Отчета</u>	
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Представлено в отдельном томе</u>	

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Объект оценки	132 объекта недвижимого имущества и 6 объектов движимого имущества, согласно Приложению №2 Договора № 2017-361/27 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 14 февраля 2017 г.
Заказчик оценки	Коммерческий Банк «ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК» АО в лице представителя конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» ИНН: 7708514824, КПП: 775001001
Вид права на объект оценки	Право собственности
Субъект права на объект оценки	КБ «ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК» (АО)
Оцениваемые права	Право собственности
Место нахождения объекта оценки	Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д.2; Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Соколово
Дата оценки	14.02.2017
Дата составления Отчета	20.03.2017
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятия управленческих решений
Ограничения и пределы применения итоговой стоимости	Пределы применения - для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятия управленческих решений. Ограничения – отчет не может быть использован для иных целей
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор № 2017-361/27 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 14 февраля 2017 г.
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	№2017-361/27
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов	
Сравнительный подход	334 781 211
Доходный подход	23 687 266
Затратный подход	Не применялся
Рыночная стоимость, руб.	331 107 265 (Триста тридцать один миллион сто семь тысяч двести шестьдесят пять)

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Табл. 1.2

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание - административное, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1094,6 кв.м	27 361 212
2	Земельный участок, площадью 2573,00 кв.м под здание отдела кадров, назначение: земли населенных пунктов	4 664 185
3	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
4	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 279 +/- 25 кв.м	2 321 175
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 351 +/- 26 кв.м	2 433 250
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 009 +/- 22 кв.м	1 892 530
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 681 +/- 29 кв.м	2 937 015
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 152 +/- 32 кв.м	3 633 035
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 614 +/- 28 кв.м	2 835 942
11	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
12	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
	строительства, общая площадь 1 087 +/- 23 кв.м	
76	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
77	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
78	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
79	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 13 728 +/- 82 кв.м	1
80	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 386 +/- 26 кв.м	2 487 428
81	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 4 071 +/- 45 кв.м	6 289 919
82	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 624 +/- 28 кв.м	2 851 064
83	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
84	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
85	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	2 005 044
86	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
87	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	2 804 522
88	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
89	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 000 +/- 22 кв.м	1 877 986
90	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 363 +/- 26 кв.м	2 451 847
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1000 кв.м	1 027 104
92	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1200 кв.м	1 201 682
93	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 469 +/- 15 кв.м	535 173
94	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 289 +/- 12 кв.м	352 734
95	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 392 +/- 14 кв.м	458 600
96	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 317 +/- 12 кв.м	381 968
97	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	328 426
98	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 247 +/- 11 кв.м	308 125
99	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 419 +/- 14 кв.м	485 669
100	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 356 +/- 13 кв.м	422 098
101	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	305 975
102	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	328 426
103	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 307 +/- 12 кв.м	371 570
104	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 242 +/- 11 кв.м	302 747
105	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,	325 234

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
	11 кв.м	
132	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	327 363
133	Спецавтомобиль марки "РЫЦАРЬ" модели 294541 на базе а/м WW ТРАНСПОРТЕР Т5	433 318
134	Автомобиль COROLLA 1.4 МКПП	262 465
135	Автомобиль TOYOTA CAMRY	482 461
136	Автомобиль TOYOTA CAMRY	371 515
137	Автомобиль TOYOTA LAND CRUISER PRADO	2 241 685
138	Дорожная фреза BOMAG BM 2000/60	10 956 418
Итого		331 107 265

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Особые условия:

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор

Гурьев А. Н.



Оценщики:

Громченко В. Б.

(диплом ПП-1 №865676),

член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

Номер по реестру 598 от 27.01.2015

Бондарев С. В.

Член некоммерческого партнёрства

(Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков).

Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г.

20 марта 2017 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	132 объекта недвижимого имущества и 6 объектов недвижимого имущества, согласно Приложению №2 Договора № 2017-361/27 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 14 февраля 2017 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на дату оценки на объект оценки принадлежит КБ «ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК» (АО)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятия управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	14.02.2017
Срок проведения оценки	14.02.2017 - 20.03.2017
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки были приняты на основании: Свидетельств о государственной регистрации права технического паспорта и кадастровых паспортов (см. Приложение 3 к Отчету).
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	132 объекта недвижимого имущества, описание оцениваемого имущество представлено в п. 7.2 Отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценка для определения рыночной стоимости проводится для прав собственности без учета ограничений и обременений
Степень детализации работ по осмотру	Без проведения осмотра, фотографии предоставлены Заказчиком
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. 3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. 6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. 7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

	<p>8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.</p> <p>9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p> <p>11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.</p> <p>12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p>
Дополнительные условия	Без указания границ интервала оценки (См. раздел 8 пункт 30 ФСОН ⁷)

Источник информации: Договор №2017-361/27 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 14 февраля 2017 г.

Табл. 2.2

Перечень оцениваемого имущества (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь,	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
		кв. м		
1	Здание по адресу: Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д.2	1 094,60	25:31:010211:10640	50 006 781,00
2	Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д.2, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка	2573	25:31:01 02 11:0155	10 325 500,00
3	Жилой 2-х этажный дом, Свид. о регистр.50-АЕ № 546165 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50:09:0050701:1732	3 516 000,00
4	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546151 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50:09:0050619:176	3 466 500,00
5	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299340 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1279+/-25	50:09:0050712:790	1 410 000,00
6	Земельн.участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299316 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1351+/-26	50:09:0050712:759	1 490 000,00
7	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299346 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1009+/-22	50:09:0050712:794	1 110 000,00
8	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299323 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1681+/-29	50:09:0050712:766	1 850 000,00
9	Земельн.участок (земли населенных пунктов) , свид.о регистр.50-АГ №299327 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	2152+/-32	50:09:0050712:780	2 370 000,00
10	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299319 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1614+/-28	50:09:0050712:762	1 780 000,00

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь,	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
		кв. м		
11	Жилой 2-х эт. дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546158	140	50:09:0050619:177	3 429 500,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
12	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546155	140	50:09:0050619:179	3 648 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
13	Земельн.участок, свид.о регистр.50-АГ № 299332	1506+/-27	50:09:0050712:774	1 660 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
14	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299335	1347+/-26	50:09:0050712:787	1 480 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
15	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299308	1099+/-23	50:09:0050712:751	1 210 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
16	Жилой 2-этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 544517	140	50-50-09/047/2013-918	3 437 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
17	Жилой 2-х этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 544520	140	50-50-09/047/2013-921	3 455 500,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
18	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299341	1831+/-30	50:09:0050712:791	2 010 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
19	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299320	1578+/-28	50:09:0050712:763	1 740 000,00
20	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299312	1715+/-29	50:09:0050712:755	1 890 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
21	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299315	1581+/-28	50:09:0050712:758	1 740 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
22	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546161	140	50-50-09/047/2013-966	3 432 500,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
23	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299305	1078+/-23	50:09:0050712:748	1 190 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
24	Жилой 2-х этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 546147	102	50-50-09/047/2013-951	3 505 500,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
25	Жилой 2-х этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 546139	102,1	50:09:0050619:165	3 265 500,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
26	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299351	1001+/-22	50:09:0050712:767	1 100 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
27	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299338	1001+/-22	50:09:0050712:772	1 100 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь,	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
		кв. м		
28	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АБ №783769	1010	50:09:0050712:696	1 520 835,91
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
29	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546164	140	50:09:0050701:1722	3 431 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
30	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546150	140	50:09:0050619:168	3 468 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
31	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299342	1011+/-22	50:09:0050712:771	1 110 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
32	Жилой 2-х этажный дом, свид.о рег	140	50-50-09/047/2013-916	3 489 500,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
33	Жилой 2-х этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 544515	202	50-50-09/047/2013-954	3 468 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
34	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299347	1004+/-22	50:09:0050712:769	1 100 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
35	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299324	1261+/-25	50:09:0050712:777	1 390 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
36	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ	1932+/-31	50:09:0050712:781	2 130 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово №299328			
37	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299326	1844+/-30	50:09:0050712:779	2 030 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
38	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546157	140	50:09:0050701:1723	3 489 500,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
39	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546154	140	50:09:0050701:1725	3 701 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
40	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299333	2186+/-33	50:09:0050712:785	2 400 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
41	Земельный участок(земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299336	1430+/-26	50:09:0050712:788	1 570 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
42	Земельн.участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299309	1262+/-25	50:09:0050712:752	1 390 000,00
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово			
43	Жилой 2-х этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 544521	140	50-50-09/047/2013-922	3 452 500,00
	Московская обл., Солнечногорский район,			

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь,	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
		кв. м		
	с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
44	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299344 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1003+/-22	50:09:0050712:770	1 100 000,00
45	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299321 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1581+/-28	50:09:0050712:764	1 740 000,00
46	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299313 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1586+/-28	50:09:0050712:756	1 740 000,00
47	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299317 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1079+/-23	50:09:0050712:760	1 190 000,00
48	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546160 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50:09:0050701:1730	3 432 500,00
49	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299306 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1079+/-23	50:09:0050712:749	1 190 000,00
50	Жилой дом 2-этажный, свид.о регистр.50-АЕ № 546145 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50-50-09/047/2013-949	3 491 000,00
51	Жилой 2-х этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 544513 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50-50-09/047/2013-914	3 452 500,00
52	Жилой 2-х этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 544518 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50-50-09/047/2013-919	3 417 500,00
53	Земельный участок(земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299352 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	2058+/-32	50:09:0050712:778	2 260 000,00
54	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299304 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1917+/-31	50:09:0050712:747	2 110 000,00
55	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546163 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50:09:0050701:1716	3 434 000,00
56	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546146 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	102	50:09:0050701:1731	3 471 000,00
57	Земельный участок(земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299343 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1362+/-26	50:09:0050712:792	1 500 000,00
58	Жилой дом 2-х этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 544516 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	140	50-50-09/047/2013-917	3 453 500,00
59	Жилой 2-х этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 546149 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50-50-09/047/2013-953	3 501 500,00
60	Жилой 2-х этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 546142	202	50:09:0050619:163	3 451 000,00

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь,	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
		кв. м		
	Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
61	Земельн.участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299348 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1586+/-28	50:09:0050712:795	1 740 000,00
62	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299329 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1477+/-27	50:09:0050712:775	1 620 000,00
63	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546152 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	140	50:09:00507:01:1728	3 466 500,00
64	Земельный участок(земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299334 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1551+/-28	50:09:0050712:786	1 710 000,00
65	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299339 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1084+/-23	50:09:0050712:789	1 190 000,00
66	Земельный участок(земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299311 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1711+/-29	50:09:0050712:754	1 880 000,00
67	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299345 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1374+/-26	50:09:0050712:793	1 510 000,00
68	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299322 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1028+/-22	50:09:0050712:765	1 130 000,00
69	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299325 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1260+/-25	50:09:0050712:776	1 390 000,00
70	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299318 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1538+/-27	50:09:0050712:761	1 690 000,00
71	Жилой 2-х этаж. дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546159 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50:09:0050701:1727	3 429 500,00
72	Жилой дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546156 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50:09:0050701:1720	3 596 500,00
73	Земельный участок (земли населенны пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299331 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1615+/-28	50:09:0050712:783	1 780 000,00
74	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299303 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1079+/-23	50:09:0050712:746	1 190 000,00
75	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299307 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1087+/-23	50:09:0050712:750	1 200 000,00
76	Жилой 2-этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 546144 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50-50-09/047/2013-948	3 474 500,00
77	Жилой 2-х этажный дом, свид.о	140	50-50-09/047/2013-	3 452 500,00

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь,	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
		кв. м		
	регистр.50-АЕ № 544514 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово		915	
78	Жилой 2-х этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 544519 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50-50-09/047/2013-920	3 452 500,00
79	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ № 299337 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	13728+/-82	50:09:0050712:773	15 100 000,00
80	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299353 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1386+/-26	50:09:0050712:784	1 520 000,00
81	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299310 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	4071+/-45	50:09:0050712:753	4 480 000,00
82	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299314 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1624+/-28	50:09:0050712:757	1 790 000,00
83	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546162 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50:09:0050619:180	3 432 500,00
84	Жилой 2-х этажный дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546143 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50:09:0050619:174	3 451 000,00
85	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299349 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	1079+/-23	50:09:0050712:796	1 190 000,00
86	Жилой дом, Свид.о регистр.50-АЕ № 546153 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50-50-09/047/2013-958	3 571 500,00
87	Жилой 2-этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 546148 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	102	50-50-09/047/2013-952	3 512 000,00
88	Жилой 2-х этажный дом, свид.о регистр.50-АЕ № 546141 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	140	50-50-09/047/2013-945	3 451 000,00
89	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299350 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1000+/-22	50:09:0050712:768	1 100 000,00
90	Земельный участок (земли населенных пунктов), свид.о регистр.50-АГ №299330 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1363+/-26	50:09:0050712:782	1 500 000,00
91	Земельный участок(земли сельскохозяйственного назначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АБ №783770 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	1000	50:09:0050712:697	1 505 778,12
92	Земельный участок(земли сельскохозяйственного назначения), свид.о регистр.50-АБ №783774 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	1200	50:09:0050712:695	1 022 307,71
93	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва) ,	469+/-15	50:09:0050712:915	703 500,00

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь,	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
		кв. м		
	свид.о регистр.50-АД № 962259 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
94	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962253 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	289+/-12	50:09:0050712:908	433 500,00
95	Зем.участок(земли сельхоз. Назначения), свид.о регистр.50-АД № 962282 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	392+/-14	50:09:0050712:938	588 000,00
96	Зем.участок (земли сельхоз. Назначения), свид.о регистр.50-АД № 962284 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	317+/-12	50:09:0050712:940	475 500,00
97	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962265 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	266+/-11	50:09:0050712:921	399 000,00
98	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962274 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	247+/-11	50:09:0050712:930	370 500,00
99	Земельный участок (земли сельхоз. Назначения), свид.о регистр.50-АД № 962269 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	419+/-14	50:09:0050712:925	628 500,00
100	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва),свид.о регистр.50-АД № 962288 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	356+/-13	50:09:0050712:944	534 000,00
101	Зельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962270, Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	245+/-11	50:09:0050712:927	367 500,00
102	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962263, Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	266+/-11	50:09:0050712:919	399 000,00
103	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения), свид.о регистр.50-АД № 962279, Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	307+/-12	50:09:0050712:935	460 500,00
104	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962277 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	242+/-11	50:09:0050712:933	363 000,00
105	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962275 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	263+/-11	50:09:0050712:931	394 500,00
106	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962267 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	568+/-17	50:09:0050712:923	852 000,00
107	Земельный участок(земли	289+/-12	50:09:0050712:945	433 500,00

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь,	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
		кв. м		
	сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962289 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
108	Земельный участок (земли сельхоз. Назначения), свид.о регистр.50-АД № 962286 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	2414+/-34	50:09:0050712:942	720 000,00
109	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962266 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	323+/-13	50:09:0050712:922	484 500,00
110	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962255 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	247+/-11	50:09:0050712:910	370 500,00
111	Зем.участок,(земли сельхоз. Назначения) свид.о регистр.50-АД № 960104 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	288+/-12	50:09:0050712:914	432 000,00
112	Зем.участок (земли сельхоз. Назначения), свид.о регистр.50-АД № 962281 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	363+/-13	50:09:0050712:937	544 500,00
113	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962254 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	246+/-11	50:09:0050712:909	369 000,00
114	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962272 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	245+/-11	50:09:0050712:928	367 500,00
115	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962287 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	886+/-21	50:09:0050712:943	280 000,00
116	Земельный участок (земли сельхоз. назначения), свид.о регистр.50-АД № 962278 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	231	50:09:0050712:934	346 500,00
117	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 960106 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	265+/-11	50:09:0050712:918	397 500,00
118	Земельный участок(земли сельскохозяйственного назначения), свид.о регистр.50-АБ №783777 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	1010	50:09:0050712:702	860 442,32
119	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962268 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	666+/-18	50:09:0050712:924	999 000,00
120	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва)\, свид.о регистр.50-АД № 962257 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	288+/-12	50:09:0050712:913	432 000,00
121	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва),	265+/-11	50:09:0050712:916	397 500,00

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь,	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
		кв. м		
	свид.о регистр.50-АД № 962260 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово			
122	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962276 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	255+/-11	50:09:0050712:932	382 500,00
123	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного строительства), свид.о регистр.50-АБ №783288 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	1212	50:09:0050712:689	982 873,22
124	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962256 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	307+/-12	50:09:0050712:911	460 500,00
125	Земельный участок (земли сельхоз. назначения), свид.о регистр.50-АД № 962285 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	399+/-14	50:09:0050712:941	598 500,00
126	Земельный участок (земли сельхоз.назначения), свид.о регистр.50-АД № 962283 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д.Соколово	306+/-12	50:09:0050712:939	459 000,00
127	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 960105 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	266+/-11	50:09:0050712:920	399 000,00
128	Земельный участок (земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962273 Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962273 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д. Соколово	245+/-11	50:09:0050712:929	367 500,00
129	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962271 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	244+/-11	50:09:0050712:926	366 000,00
130	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962280 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	286+/-12	50:09:0050712:936	429 000,00
131	Земельный участок(земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 962261 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	265+/-11	50:09:0050712:917	397 500,00
132	Земельный участок (земли сельхозназначения для дачного стр-ва), свид.о регистр.50-АД № 958516 Московская обл., Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в районе д.Соколово	265+/-11	50:09:0050712:912	397 500,00

Источник информации: Приложение №2 к Договору №2017-361/27 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 14 февраля 2017 г.

Табл. 2.3

Перечень оцениваемого имущества (движимое имущество)

№ п/п	Наименование	Год выпуска	VIN	Балансовая стоимость, руб.
1	СПЕЦАВТОМОБИЛЬ МАРКИ "РЫЦАРЬ" МОДЕЛИ 294541 НА БАЗЕ А/М WW ТРАНСПОРТЕР Т5 X8929454180AK5246, 0204, 21.11.2008, 60401/0204, 1 309 322.03	2008	X8929454180AK5246	1 309 322,03
2	АВТОМОБИЛЬ COROLLA 1.4 МКПП JTNBM58E102011552, 0144, 29.08.2007, 60401/0144, 416 842.14	2007	JTNBM58E102011552	416 842,14
3	АВТОМОБИЛЬ TOYOTA CAMRY	2008	JTNBE40K603157917	857 703,39
4	АВТОМОБИЛЬ TOYOTA CAMRY			1 264 484,02
5	Автомобиль TOYOTA LAND CRUISER PRADO	2015	RUTBH8FJ9F0024882	1
6	Дорожная фреза BOMAG BM 2000/60, заводской 821836160019	2008		6 255 000,00

Источник информации: Приложение №2 к Договору №2017-361/27 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 14 февраля 2017 г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике, об оценщике и о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p>Конкурсный управляющий АО КБ «ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК» ГК «Агентство по страхованию вкладов» Адрес: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4 Получатель: государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Банк получателя ГУ Банка России по ЦФО, г Москва 35, БИК 044525000 Расчетный счет 40503810845250002051, ИНН 7704010544, КПП 775001001 Счет ООО КБ «Адмиралтейский» в ГК «АСВ» № 76/11-0453</p>
<p>Сведения об оценщике</p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Громченко Владимир Борисович Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД). Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №865676, регистрационный номер 0197, Московский финансово-промышленный институт «Синергия». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис № 0991R/776/F0306/6-01 ЗАО Страховая компания «Альфа Страхование». Срок действия договора страхования – с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 2 года (с 2013 г.) Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1 Фамилия, имя, отчество: Бондарев Сергей Владимирович Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г.; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-711003, регистрационный номер 190, 25.06.2005 г., Московский государственный строительный университет, по программе оценка стоимости предприятия (бизнес); Сведения о страховании ответственности юридического лица: Полис № 0991R/776/F0304/6 страхования ответственности оценщика от 03.10.2016 г. Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 03.10.2016 г. по 02.10.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Стаж работы в оценочной деятельности: 11 лет (с 2005 г.); Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107207, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107207, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1 Р.т. 8(495)787-98-24 e-mail: info@cgip.ru</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» Организационно правовая форма: общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»; Адрес местоположения: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1; ОГРН 1055005937953, дата присвоения 15 декабря 2005 года; ИНН 5031064998; КПП 503101001; Р/с 40702800503600141031; К/с 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК 044525181; Сведения о страховании гражданской ответственности: Страховая компания ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН», страховой полис № 0603049907 Серия ПООЦ от 7 сентября 2016 г. Срок действия договора с 2 октября 2016 г. по 1 октября 2017 г. Страховая сумма 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей.</p>
<p>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

Источник информации: данные ООО «Инвест Проект»

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, технической и иной документации, предоставленной Заказчиком, не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки).
13. При оценке Здания – административное, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1094,6 кв.м, Оценщик исходит из допущения, что техническое состояние на момент проведения оценки аналогично предоставленным Заказчиком фотографиям. Осмотр Оценщиком не производился ввиду отсутствия допуска Оценщика на оцениваемый объект.

14. При оценке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и дачное строительство, Оценщик исходит из допущения, что на участки не заведены коммуникации (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация). Коммуникации находятся на горнице участков.

15. При оценке жилых домов – таунхаусов, Оценщик исходит из допущений:

- внутренняя отделка помещений жилых домов – без отделки;
- внешняя отделка стен жилых домов – без отделки;
- отсутствует разводка инженерных систем - коммуникаций.

16. В соответствии с п. 15 ст. 146 НК РФ, не облагаются НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Законы и нормативные акты

Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 327);

Обоснование используемых стандартов оценки

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 13 июля 2015 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков — соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об

утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 327);

Стандарты, применяемые в части, не противоречащей ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями) и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 10:

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);

- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);

- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);

- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

6. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на

основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

1. информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
2. информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
3. информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
4. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
5. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. составление отчета об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

7.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже.

Табл. 7.1

Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права (копии)
2	Кадастровые паспорта на земельные участки (копии)

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 3 к Отчету);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

¹ Описание выполнено на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки (см. Приложение № 3 к Отчету)

-
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
 - методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
 - Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

7.2. Юридическое, экономическое и техническое описание объекта оценки

Табл. 7.1

Описание зданий (часть 1)

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Литер	Установленные права	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Общая площадь объекта оценки, кв. м	Тип объекта оценки	Функциональное назначение	Текущее использование	Этажность здания	Наличие подвала/цокольного этажа
1	Здание - административное, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1094,6 кв.м	Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2	25:31:010211:10640	1, 2	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 25-АБ № 168898, выдано 10.04.2014	1 094,60	ОСЗ	Офис	Офис	3	Подвал
3	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050701:1732	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 990312, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
4	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050619:176	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897917, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
11	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050619:177	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 990939, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
12	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050619:179	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 990936, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
16	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-918	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989365, выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Литер	Установленные права	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Общая площадь объекта оценки, кв. м	Тип объекта оценки	Функциональное назначение	Текущее использование	Этажность здания	Наличие подвала/цокольного этажа
17	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-921	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989368, выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
22	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-966	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989800, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
24	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 102 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-951	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989383, выдано 14.01.2014	102,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
25	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 102,1 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050619:165	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 991238, выдано 14.02.2014	102,10	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
29	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050701:1722	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 991764, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
30	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050619:168	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897916, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
32	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-916	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989572, выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Литер	Установленные права	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Общая площадь объекта оценки, кв. м	Тип объекта оценки	Функциональное назначение	Текущее использование	Этажность здания	Наличие подвала/цокольного этажа
33	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 202 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-954	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987230, выдано 14.01.2014	202,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
38	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050701:1723	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 990938, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
39	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050701:1725	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897919, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
43	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-922	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989369, выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
48	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050701:1730	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897915, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
50	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-949	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989384, выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
51	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-914	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 9883638, выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Литер	Установленные права	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Общая площадь объекта оценки, кв. м	Тип объекта оценки	Функциональное назначение	Текущее использование	Этажность здания	Наличие подвала/цокольного этажа
52	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-919	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989367 выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
55	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050701:1716	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989803 выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
56	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 102 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050701:1731	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989805 выдано 07.02.2014	102,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
58	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-917	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989570 выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
59	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-953	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987231 выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
60	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 202 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050619:163	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 988803, выдано 28.01.2014	202,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
63	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050701:1728	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ №897918, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Литер	Установленные права	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Общая площадь объекта оценки, кв. м	Тип объекта оценки	Функциональное назначение	Текущее использование	Этажность здания	Наличие подвала/цокольного этажа
71	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050 701:1727	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ №990935, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
72	Дом, назначение: жилое, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050 701:1720	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ №990937, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
76	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-948	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989385, выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
77	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-915	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989364, выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
78	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-920	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989366, выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
83	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050 619:180	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 991033, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
84	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050 619:174	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989804, выдано 07.02.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Литер	Установленные права	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Общая площадь объекта оценки, кв. м	Тип объекта оценки	Функциональное назначение	Текущее использование	Этажность здания	Наличие подвала/цокольного этажа
86	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-958	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987229, выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
87	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-952	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987232, выдано 14.01.2014	102,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует
88	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50-50-09/047/2013-945	нет	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989370, выдано 14.01.2014	140,00	Таунхаус	Жилое	Жилое	2	Отсутствует

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Табл. 7.2

Описание зданий (часть 2)

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Строительный объем, куб.м.	Год постройки здания	Площадь застройки, кв.м.	Высота потолков, м	Физический износ по данным технического паспорта, %	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Техническое состояние здания	Техническое состояние внутренних помещений
1	Здание - административное, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1094,6 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Хорошее	Стандартная отделка
3	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
4	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
11	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
12	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
16	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
17	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Строительный объем, куб.м.	Год постройки здания	Площадь застройки, кв.м.	Высота потолков, м	Физический износ по данным технического паспорта, %	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Техническое состояние здания	Техническое состояние внутренних помещений
22	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
24	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 102 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
25	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 102,1 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
29	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
30	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
32	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
33	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 202 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
38	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
39	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
43	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
48	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
50	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
51	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
52	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
55	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
56	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 102 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
58	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
59	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
60	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 202 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
63	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Строительный объем, куб.м.	Год постройки здания	Площадь застройки, кв.м.	Высота потолков, м	Физический износ по данным технического паспорта, %	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Техническое состояние здания	Техническое состояние внутренних помещений
	кв.м								
71	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
72	Дом, назначение: жилое, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
76	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
77	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
78	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
83	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
84	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
86	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
87	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 102 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки
88	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное, без отделки фасада	Без отделки

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Табл. 7.3

Описание зданий (часть 3)

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Класс конструктивных систем	Описание конструктивных элементов	Тип входа	Наличие электроснабжения	Наличие водоснабжения	Наличие отопления	Наличие канализации	Наличие обременений	Наличие дополнительных улучшений	Историческая и культурная значимость объекта
1	Здание - административное, назначение: нежилое здание, 3 -этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1094,6 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
3	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
4	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
11	Дом, назначение:	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не	Отсутствуют	Не является

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Класс конструктивных систем	Описание конструктивных элементов	Тип входа	Наличие электроснабжения	Наличие водоснабжения	Наличие отопления	Наличие канализации	Наличие обременений	Наличие дополнительных улучшений	Историческая и культурная значимость объекта
	жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м			й					зарегистрировано		памятником архитектуры
12	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
16	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
17	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
22	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
24	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
25	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102,1 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
29	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
30	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
32	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
33	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 202 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
38	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
39	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
43	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
48	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Класс конструктивных систем	Описание конструктивных элементов	Тип входа	Наличие электроснабжения	Наличие водоснабжения	Наличие отопления	Наличие канализации	Наличие обременений	Наличие дополнительных улучшений	Историческая и культурная значимость объекта
	площадь 140 кв.м										
50	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
51	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
52	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
55	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
56	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 102 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
58	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
59	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
60	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 202 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
63	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
71	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
72	Дом, назначение: жилое, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
76	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
77	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
78	Дом, назначение: жилое, 2 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
83	Дом, назначение: жилое, 02 -	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Класс конструктивных систем	Описание конструктивных элементов	Тип входа	Наличие электроснабжения	Наличие водоснабжения	Наличие отопления	Наличие канализации	Наличие обременений	Наличие дополнительных улучшений	Историческая и культурная значимость объекта
	этажный, общая площадь 140 кв.м								о		архитектуры
84	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
86	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
87	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 102 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры
88	Дом, назначение: жилое, 02 -этажный, общая площадь 140 кв.м	КС-1	Кирпич, ж/бетон	Отдельный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрировано	Отсутствуют	Не является памятником архитектуры

Табл. 7.4

Описание земельных участков (часть 1)

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
2	Земельный участок, площадью 2573,00 кв.м под здание отдела кадров, назначение: земли населенных пунктов	Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2	25:31:010211:0155	2 573,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 78-АЖ № 457652, выдано 26.01.2012	Земли населенных пунктов	Под здание отдела кадров
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 279 +/- 25 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:790	1 279,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897733, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 351 +/- 26 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:759	1 351,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989563, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 009 +/- 22 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:794	1 009,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987825, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,	Московская область, Солнечногорский	50:09:0050712:766	1 681,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
	разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 681 +/- 29 кв.м	й район, с.п. Соколовское, д. Соколово						50-АЕ № 987842, выдано 14.01.2014		индивидуального жилищного строительства
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 152 +/- 32 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:780	2 152,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987837, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 614 +/- 28 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:762	1 614,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897729, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 506 +/- 27 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:774	1 506,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989579, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 347 +/- 26 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:787	1 347,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989576, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 099 +/- 23 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:751	1 099,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989566, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 831 +/- 30 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:791	1 831,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987826, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:763	1 578,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987845, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
	площадь 1 578 +/- 28 кв.м									
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 715 +/- 29 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:755	1 715,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897723, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 581 +/- 28 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:758	1 581,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897726, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 078 +/- 23 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:748	1 078,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989569, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 001 +/- 22 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:767	1 001,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987834, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 001 +/- 22 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:772	1 001,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987841, выдано 14.01.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1010 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:696	1 010,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АК № 250986, выдано 19.02.2015	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
31	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 011 +/- 22 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:771	1 011,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897735, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
34	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,	Московская область, Солнечногорский	50:09:0050712:769	1 004,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
	разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 004 +/- 22 кв.м	й район, с.п. Соколовское, д. Соколово						50-АЕ № 987832, выдано 14.01.2014		индивидуального жилищного строительства
35	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 261 +/- 25 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:777	1 261,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987838, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
36	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 932 +/- 31 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:781	1 932,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987836, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
37	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 844 +/- 30 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:779	1 844,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897730, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
40	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 186 +/- 33 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:785	2 186,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989578, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
41	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 430 +/- 26 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:788	1 430,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989575, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
42	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 262 +/- 25 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:752	1 262,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989565, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:770	1 003,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987831, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
	площадь 1 003 +/- 22 кв.м									
45	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 581 +/- 28 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:764	1 581,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987844, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
46	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 586 +/- 28 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:756	1 586,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897724, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
47	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:760	1 079,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897727, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
49	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:749	1 079,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989568, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
53	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 058 +/- 32 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:778	2 058,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987829, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
54	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 917 +/- 31 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:747	1 917,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897720, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
57	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 362 +/- 26 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:792	1 362,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897732, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
61	Земельный участок, категория земель: земли	Московская область,	50:09:0050712:795	1 586,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ	Свидетельство о государственной	Земли населенных	Для размещения

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
	населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 586 +/- 28 кв.м	Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово					БАНК" (ЗАО)	регистрации права Серия 50-АЕ № 987824, выдано 14.01.2014	пунктов	объектов индивидуального жилищного строительства
62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 477 +/- 27 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:775	1 477,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987840, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
64	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 551 +/- 28 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:786	1 551,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989577, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
65	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 084 +/- 23 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:789	1 084,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897734, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
66	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 711 +/- 29 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:754	1 711,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989573, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
67	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 374 +/- 26 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:793	1 374,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987827, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
68	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 028 +/- 22 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:765	1 028,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987843, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
69	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:776	1 260,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987839, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
	строительства, общая площадь 1 260 +/- 25 кв.м									строительства
70	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 538 +/- 27 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:761	1 538,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897728, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
73	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 615 +/- 28 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:783	1 615,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989574, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
74	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:746	1 079,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989564, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
75	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 087 +/- 23 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:750	1 087,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989567, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
79	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 13 728 +/- 82 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:773	13 728,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987830, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
80	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 386 +/- 26 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:784	1 386,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987828, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
81	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 4 071 +/- 45 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:753	4 071,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897721, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
82	Земельный участок, категория земель: земли	Московская область,	50:09:0050712:757	1 624,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ	Свидетельство о государственной	Земли населенных	Для размещения

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
	населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 624 +/- 28 кв.м	Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово					БАНК" (ЗАО)	регистрации права Серия 50-АЕ № 897725, выдано 14.01.2014	пунктов	объектов индивидуального жилищного строительства
85	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:796	1 079,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 897731, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
89	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 000 +/- 22 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	50:09:0050712:768	1 000,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987833, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
90	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 363 +/- 26 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:782	1 363,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987835, выдано 14.01.2014	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1000 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:697	1 000,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АК № 250985, выдано 12.02.2015	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
92	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1200 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:695	1 200,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АК № 045638, выдано 06.12.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
93	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 469 +/- 15 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:915	469,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 990316, выдано 07.02.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
94	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 289 +/- 12 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:908	289,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 988968, выдано 07.02.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
95	Земельный участок, категория земель: земли	Московская область,	50:09:0050712:938	392,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ	Свидетельство о государственной	Земли сельскохозяйстве	Для дачного строительства

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 392 +/- 14 кв.м	Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово					БАНК" (ЗАО)	регистрации права Серия 50-АЕ №987847, выдано 14.01.2014	ного назначения	
96	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3172 +/- 12 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:940	317,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987846, выдано 14.01.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
97	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:921	266,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989377, выдано 14.04.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
98	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 247 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:930	247,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 991037, выдано 07.02.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
99	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 419 +/- 14 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:925	419,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989388, выдано 14.01.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
100	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 356 +/- 13 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:944	356,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 988963, выдано 07.02.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
101	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:927	245,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 991035, выдано 07.02.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
102	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:919	266,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 991056, выдано 07.02.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
103	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д.	50:09:0050712:935	307,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989561, выдано 14.01.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
	площадь 307 +/- 12 кв.м	Соколово								
104	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 242 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:933	242,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989381, выдано 14.04.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
105	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 263 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:931	263,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989379, выдано 14.04.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
106	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 568 +/- 17 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:923	568,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 991766, выдано 07.02.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
107	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 289 +/- 12 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:945	289,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989802, выдано 07.02.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
108	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 2 414 +/- 34 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:942	2 414,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 990743, выдано 14.01.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
109	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 323 +/- 13 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:922	323,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989378, выдано 14.04.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
110	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 247 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:910	247,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 988966, выдано 07.02.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
111	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 288 +/- 12 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:914	288,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 990742, выдано 14.01.2014	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
112	Земельный участок, категория земель: земли	Московская область,	50:09:0050712:937	363,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ	Свидетельство о государственной	Земли сельскохозяйстве	Для дачного строительства

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 363 +/- 13 кв.м	Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово					БАНК" (ЗАО)	регистрации права Серия 50-АЕ № 989387, выдано 14.01.2014	ного назначения	
113	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 246 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:909	246,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 988965, выдано 07.02.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
114	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:928	245,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 991034, выдано 07.02.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
115	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 886 +/- 21 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:943	886,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 990313, выдано 07.02.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
116	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 231 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:934	231,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989562, выдано 14.01.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
117	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:918	265,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989375, выдано 14.01.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
118	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1010 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:702	1 010,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АК № 045639, выдано 06.12.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
119	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 666 +/- 18 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:924	666,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 991767, выдано 07.02.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
120	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д.	50:09:0050712:913	288,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 990315, выдано 07.02.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
	площадь 288 +/- 12 кв.м	Соколово								
121	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:916	265,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989372, выдано 14.01.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
122	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 255 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:932	255,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989380, выдано 14.01.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
123	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1212 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:689	1 212,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АИ № 234601, выдано 12.08.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
124	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 307 +/- 12 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:911	307,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 990314, выдано 07.02.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
125	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 399 +/- 14 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:941	399,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989386, выдано 14.01.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
126	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 306 +/- 12 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:939	306,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 987848, выдано 14.01.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
127	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:920	266,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989376, выдано 14.01.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
128	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:929	245,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 991036, выдано 07.12.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
129	Земельный участок, категория земель: земли	Московская область,	50:09:0050712:926	244,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ	Свидетельство о государственной	Земли сельскохозяйстве	Для дачного строительства

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Адрес (местоположения) объекта	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Установленные права на земельный участок	Форма собственности	Субъект права	Правоустанавливающие /правоподтверждающие документы	Категория земель	Разрешенное использование
	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 244 +/- 11 кв.м	Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово					БАНК" (ЗАО)	регистрации права Серия 50-АЕ № 991768, выдано 07.02.2014 г.	ного назначения	
130	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 286 +/- 12 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:936	286,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 991765, выдано 07.02.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
131	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:917	265,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989374, выдано 14.01.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства
132	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	50:09:0050712:912	265,00	Право собственности	Частная	КБ "ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК" (ЗАО)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕ № 989382, выдано 14.01.2014 г.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Табл. 7.5

Описание земельных участков (часть 2)

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
2	Земельный участок, площадью 2573,00 кв.м под здание отдела кадров, назначение: земли населенных пунктов	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации заведены на участок	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	8 745 292,51	3398,87
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 279 +/- 25 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 193 547,89	2496,91
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 373 325,41	2496,91

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
	использование: для размещение объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 351 +/- 26 кв.м			высот						
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 009 +/- 22 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 519 382,19	2496,91
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 681 +/- 29 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	4 197 305,71	2496,91
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 152 +/- 32 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	5 373 350,32	2496,91
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 614 +/- 28 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	4 030 012,74	2496,91
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 506 +/- 27 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 760 346,46	2496,91
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 347 +/- 26 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 363 337,77	2496,91

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложность с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 099 +/- 23 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 744 104,09	2496,91
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 831 +/- 30 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	4 571 842,21	2496,91
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 578 +/- 28 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 940 123,98	2496,91
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 715 +/- 29 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	4 282 200,65	2496,91
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 581 +/- 28 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 947 614,71	2496,91
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 078 +/- 23 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 691 668,98	2496,91
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 499 406,91	2496,91

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложность с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
	индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 001 +/- 22 кв.м									
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 001 +/- 22 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 499 406,91	2496,91
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1010 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 654 805,20	2628,52
31	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 011 +/- 22 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 524 376,01	2496,91
34	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 004 +/- 22 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 506 897,64	2496,91
35	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 261 +/- 25 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 148 603,51	2496,91
36	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 932 +/- 31 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	4 824 030,12	2496,91
37	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	4 604 302,04	2496,91

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
	использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 844 +/- 30 кв.м			высот						
40	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 186 +/- 33 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	5 458 245,26	2496,91
41	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 430 +/- 26 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 570 581,30	2496,91
42	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 262 +/- 25 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 151 100,42	2496,91
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 003 +/- 22 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 504 400,73	2496,91
45	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 581 +/- 28 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 947 614,71	2496,91
46	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 586 +/- 28 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 960 099,26	2496,91

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложность с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
47	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 694 165,89	2496,91
49	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 694 165,89	2496,91
53	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 058 +/- 32 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	5 138 640,78	2496,91
54	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 917 +/- 31 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	4 786 576,47	2496,91
57	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 362 +/- 26 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 400 791,42	2496,91
61	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 586 +/- 28 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 960 099,26	2496,91
62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 687 936,07	2496,91

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
	индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 477 +/- 27 кв.м									
64	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 551 +/- 28 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 872 707,41	2496,91
65	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 084 +/- 23 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 706 650,44	2496,91
66	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 711 +/- 29 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	4 272 213,01	2496,91
67	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 374 +/- 26 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 430 754,34	2496,91
68	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 028 +/- 22 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 566 823,48	2496,91
69	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 260 +/- 25 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 146 106,60	2496,91
70	Земельный участок, категория земель: земли населенных	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 840 247,58	2496,91

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
	пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 538 +/- 27 кв.м			перепадов высот				но		
73	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 615 +/- 28 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	4 032 509,65	2496,91
74	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 694 165,89	2496,91
75	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 087 +/- 23 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 714 141,17	2496,91
79	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 13 728 +/- 82 кв.м	Используется как межпоселковая дорога	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	34 277 580,48	2496,91
80	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещение объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 386 +/- 26 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 460 717,26	2496,91
81	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	10 164 920,61	2496,91

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
	площадь 4 071 +/- 45 кв.м									
82	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 624 +/- 28 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	4 054 981,84	2496,91
85	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 694 165,89	2496,91
89	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 000 +/- 22 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 496 910,00	2496,91
90	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 363 +/- 26 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 403 288,33	2496,91
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1000 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 628 520,00	2628,52
92	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1200 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 154 224,00	2628,52
93	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	1 232 775,88	2628,52

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
	строительства, общая площадь 469 +/- 15 кв.м									
94	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 289 +/- 12 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	759 642,28	2628,52
95	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 392 +/- 14 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	1 030 379,84	2628,52
96	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3172 +/- 12 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	833 240,84	2628,52
97	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	699 186,32	2628,52
98	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 247 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	649 244,44	2 628,52
99	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 419 +/- 14 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	1 101 349,88	2 628,52
100	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 356 +/- 13 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	935 753,12	2 628,52
101	Земельный участок, категория земель: земли	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	643 987,40	2 628,52

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м			перепадов высот				но		
102	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	699 186,32	2 628,52
103	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 307 +/- 12 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	806 955,64	2 628,52
104	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 242 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	636 101,84	2 628,52
105	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 263 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	691 300,76	2 628,52
106	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 568 +/- 17 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	1 492 999,36	2 628,52
107	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 289 +/- 12 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	759 642,28	2 628,52
108	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	6 345 247,28	2 628,52

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
	площадь 2 414 +/- 34 кв.м									
109	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 323 +/- 13 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	849 011,96	2 628,52
110	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 247 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	649 244,44	2 628,52
111	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 288 +/- 12 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	757 013,76	2 628,52
112	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 363 +/- 13 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	954 152,76	2 628,52
113	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 246 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	646 615,92	2 628,52
114	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	643 987,40	2 628,52
115	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 886 +/- 21 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 328 868,72	2 628,52
116	Земельный участок, категория земель: земли	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	607 188,12	2 628,52

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 231 кв.м			перепадов высот				но		
117	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	696 557,80	2 628,52
118	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1010 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	2 654 805,20	2 628,52
119	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 666 +/- 18 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	1 750 594,32	2 628,52
120	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 288 +/- 12 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	757 013,76	2 628,52
121	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	696 557,80	2 628,52
122	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 255 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	670 272,60	2 628,52
123	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	3 185 766,24	2 628,52

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
	площадь 1212 кв.м									
124	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 307 +/- 12 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	6 955,64	22,66
125	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 399 +/- 14 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	1 048 779,48	2 628,52
126	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 306 +/- 12 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	804 327,12	2 628,52
127	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	699 186,32	2 628,52
128	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	643 987,40	2 628,52
129	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 244 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	641 358,88	2 628,52
130	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 286 +/- 12 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	751 756,72	2 628,52
131	Земельный участок, категория земель: земли	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	696 557,80	2 628,52

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Текущее использование	Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Рельеф участка	Наличие железнодорожной ветки	Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.)	Наличие обременений по использованию участка	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.
	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м			перепадов высот				но		
132	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	Используется по назначению	Асфальтированная дорога	Рельеф ровный, без перепадов высот	Отсутствует	Коммуникации по границе	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	696 557,80	2 628,52

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на рассматриваемые объекты и устных данных Заказчика.

7.3. Фотографии объекта оценки

7.3.1. Фотографии нежилого здания, расположенного по адресу: Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2

Рис. 7.1. Общий вид оцениваемого здания



Рис. 7.2. Общий вид оцениваемого здания



Рис. 7.3. Общий вид оцениваемого здания



Рис. 7.4. Общий вид оцениваемого здания



Рис. 7.5. Техническое состояние внутренних помещений



Рис. 7.6. Техническое состояние внутренних помещений



Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Рис. 7.7. Техническое состояние внутренних помещений



Рис. 7.8. Техническое состояние внутренних помещений



Рис. 7.9. Техническое состояние внутренних помещений



Рис. 7.10. Техническое состояние внутренних помещений



Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Оцениваемое нежилое здание представляет собой административно-офисное здание, кабинетной планировки, техническое состояние внутренней отделки – стандартная отделка, ремонт не требуется.

7.3.2. Фотографии земельных участков и таунхаусов, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово

Рис. 7.11. Общий вид земельных участков



Рис. 7.12. Общий вид земельных участков



Рис. 7.13. Общий вид земельных участков



Рис. 7.14. Общий вид земельных участков



Рис. 7.15. Общий вид жилых домов (таунхаусов)



Рис. 7.16. Общий вид жилых домов (таунхаусов)



Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Рис. 7.17. Общий вид жилых домов (таунхаусов)



Рис. 7.18. Общий вид жилых домов (таунхаусов)



Рис. 7.19. Общий вид жилых домов (таунхаусов)



Рис. 7.20. Общий вид жилых домов (таунхаусов)



Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Оцениваемые жилые дома представляют собой жилые таунхаусы, техническое состояние внутренней отделки – без отделки. Отсутствует разводка коммуникаций. Отсутствует внешняя отделка стен зданий. Согласно полученной информации от Заказчика на участки не заведены коммуникации.

7.4. Анализ местоположения объекта оценки

Табл. 7.6

Анализ местоположение административного здания

Наименование	Характеристика
Адрес	Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2
Преобладающая окружающая застройка	В месте расположения преобладает административно-офисная, торговая, жилая застройка
Этажность застройки	Многоэтажная, малоэтажная
Основной тип зданий	Индивидуальные проекты
Ближайшие остановки общественного транспорта	В 5 минутах пешей доступности остановка общественного транспорта
Транспортная и пешеходная доступность	В 5 минутах пешей доступности остановка общественного транспорта
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 3 км)	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая (в пределах пешей доступности имеются магазины, школы, поликлиники, и т.п.)
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник информации: анализ Оценщика

Рис. 7.1

Месторасположение объекта оценки на карте г. Находка



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 7.2

Подробное месторасположение объекта оценки на карте г. Находка



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Находка — город в Приморском крае России. Административно входит в Находкинский городской округ. Население — 153 581 чел. (2016), третий по величине город Приморья. С 1993 года отмечается устойчивое снижение численности населения.

Расположен на полуострове Трудный у берегов залива Находка Японского моря, в 171 км юго-восточнее Владивостока (по автодороге), самый южный город на востоке России. Город отрезан от моря портовой зоной. Историческую застройку старых улиц составляют двухэтажные «сталинки».

Экономика узко специализирована на портово-транспортном комплексе. Переработка грузов в морском порту Находка, судоремонт, рыболовство и рыбопереработка. Находкинский железнодорожный узел связан веткой с Транссибом. В 20 км от Находки — глубоководный порт Восточный; конечная точка нефтепровода ВСТО.

Основан как гидрографический пост в 1864 году. Строительство города-порта было связано с планом советского руководства по переносу морского порта из Владивостока в бухту Находка. Усилиями заключённых ГУЛАГа в 1947 году открыт порт, в 1950 году посёлку присвоен статус города.

На конец 2008 года в городском округе было зарегистрировано 2570 малых и средних предприятий и 5439 индивидуальных предпринимателей.

В Находке располагается штаб-квартира «Приморского морского пароходства», занимающего 3-е место в России по размеру танкерного флота. Из предприятий промышленности действуют: «Находкинская база активного морского рыболовства» — одно из крупнейших рыбодобывающих предприятий России; «Южморрыбфлот» в Ливадии, осуществляющий рыбный промысел, переработку и консервирование рыбо- и морепродуктов; «Мясокомбинат Находкинский». Продолжается строительство гелиевого завода. Имеется около 40 гостиниц, не сертифицированных по «звёздным» категориям.

В Находке открыты филиалы «Дальневосточного банка», «Приско капитал банка» и «Примсоцбанка», а также свыше 20 отделений федеральных и региональных банков, в том числе «Сбербанка», «ВТБ», «ВТБ-24», «Росбанка», «Альфа-Банка», «Далькомбанка», «Приморье». Местный банк «Находка», действовавший в СЭЗ «Находка» с 1991 года, был ликвидирован по результатам банкротства в 2001 году. Бюджетные счета Находкинского городского округа обслуживает региональный банк «Приморье».

Порты Восточный, Находка и железнодорожные станции узловой станции Находка образуют крупнейший транспортный узел на Дальнем Востоке России — «Восточный-Находка». Совокупный грузооборот двух портов Находки в 2012 году составил 59,7 млн тонн (около 11 % грузооборота портов России). Основными экспортными грузами являются уголь, нефть и металлы. Через станцию Находка осуществляется свыше 15 % экспортных железнодорожных перевозок России.

На начало 2013 года в городском округе действовало почти две тысячи объектов потребительского рынка, в том числе 700 стационарных магазинов, 12 рынков, 219 предприятий общественного питания, 104 предприятия оптовой торговли. В сфере торговли и услуг занято свыше 8 тысяч человек. Розничный товароборот в 2009 году составил 13,1 млн рублей. Действует более 10 супермаркетов, в том числе дискаунтеры, несколько гипермаркетов и развлекательных центров; 2 автомобильных рынка. Представлены магазины федеральных и региональных сетей: «Эльдорадо», «Домотехника», «Евросеть», «Связной», «В-Лазер», «Адидас», «Том Тейлор», «Concept Club», «Asoola». Розничный рынок нефтепродуктов представлен в основном сбытовыми компаниями «Альянса» и «Роснефти».

Автомобильные магистрали связывают Находку с Владивостоком и восточным Приморьем. Краевая трасса А188 АН6 Угловое — Находка двухполосная, с высокой интенсивностью движения, сплошная разделительная полоса почти на всём протяжении дороги, часто встречаются повороты и знаки ограничения скорости. В сторону Партизанска из города уходит краевая трасса Р447 Находка — Кавалерово. Строительство федеральной трассы «Восток» Хабаровск — Находка заморожено в 2002

году. Строительство автомобильной дороги Владивосток — Находка — порт Восточный в сторону Находки отложено.

Расстояние по автодорогам до ближайших городов составляет: 50 км до Партизанска, 52 км до Фокино, 72 км до Большого Камня, 171 км до Владивостока (по железной дороге — 215 км), 219 км до Уссурийска.

В городе имеется 2 железнодорожных вокзала — на станциях Тихоокеанская и Находка. Главная пассажирская станция — Тихоокеанская, станция Находка расположена на северной окраине города и является преимущественно транзитной для пассажирских поездов, следующих до станций Тихоокеанская и Мыс Астафьева. В пределах города расположены также станции: Бархатная, Рыбники, Крабовая, Мыс Астафьева и 7 остановочных пунктов. Электричка повышенной комфортности «Приморочка» на Владивосток отправляется со станции Тихоокеанская утром, время в пути — 4,5 часа. Электричка на Партизанск ходит со станций Тихоокеанская и Мыс Астафьева утром и вечером, время в пути — от 1 часа до 2 часов соответственно. Скорый поезд на Хабаровск ходит со станции Тихоокеанская через день, время в пути — 14,5 часов. Связь с Сибирью и западными регионами России осуществляется через вокзалы Владивостока — станций Владивосток и Угольная.

В Находке действует 7 высших, 7 среднеспециальных учебных заведений, 30 школ, 35 детских садов, а также художественные школы и школы искусств. В 2009 году в ВУЗах города обучались 5079 человек, в СУЗах — 2958 человек.

Имеется несколько среднеспециальных учебных заведений, среди которых также Находкинский музыкальный колледж, Находкинский государственный гуманитарно-политехнический колледж и профессиональное училище № 31.

В Находке действует 5 многопрофильных больниц (в том числе 1 детская и 2 федеральных), детская поликлиника, 2 взрослых поликлиники, родильный дом, стоматологическая поликлиника, клинично-диагностический центр, центр медицинской профилактики, филиалы 3 краевых учреждений: психиатрическая больница, наркологический и противотуберкулёзный диспансеры, станция скорой помощи (с 3 подстанциями в Находке, Врангеле, Южно-Морском). Крупнейшее учреждение здравоохранения — Городская больница. Состоит из 7 корпусов и 20 специализированных отделений. В больнице имеется компьютерный томограф, выполняются многие онкологические операции. Имеется около 55 частных клиник, стоматологических и терапевтических кабинетов. Открыт санаторий-профилакторий «Жемчужный» широкого профиля. Действует дом-интернат для престарелых и инвалидов.

В городском округе действуют 25 федераций спорта, представлено 50 видов спорта, в том числе бейсбол, гребля, парусный спорт. Физкультурой и спортом, по оценкам властей, занимается около 20 тысяч человек. После закрытия в 2005 году старого плавательного бассейна, который находился в эксплуатации 36 лет, в 2007 году при поддержке краевых властей был открыт новый бассейн. В 2010 году открыты крупнейший на Дальнем Востоке фитнес-центр региональной сети «Мастер Джим», малая хоккейная арена «Дельфин». Действуют боулинг-клуб, конно-спортивный клуб «Тунгус», 2 яхт-клуба. Проводятся соревнования по мотокроссу, парусным гонкам. Известная находкинская спортсменка Мария Яворская (1981 года рождения) стала 8-кратной чемпионкой России по боксу среди женщин, участвовала в чемпионате Европы и чемпионате Мира по боксу; Сергей Спиченков — победитель Кубка Дальнего Востока по бодибилдингу. На улице Ленинской в 2010 году появилась аллея спортивных звёзд.

Табл. 7.7

Анализ местоположение земельных участков и жилых домов (таунхаусов)

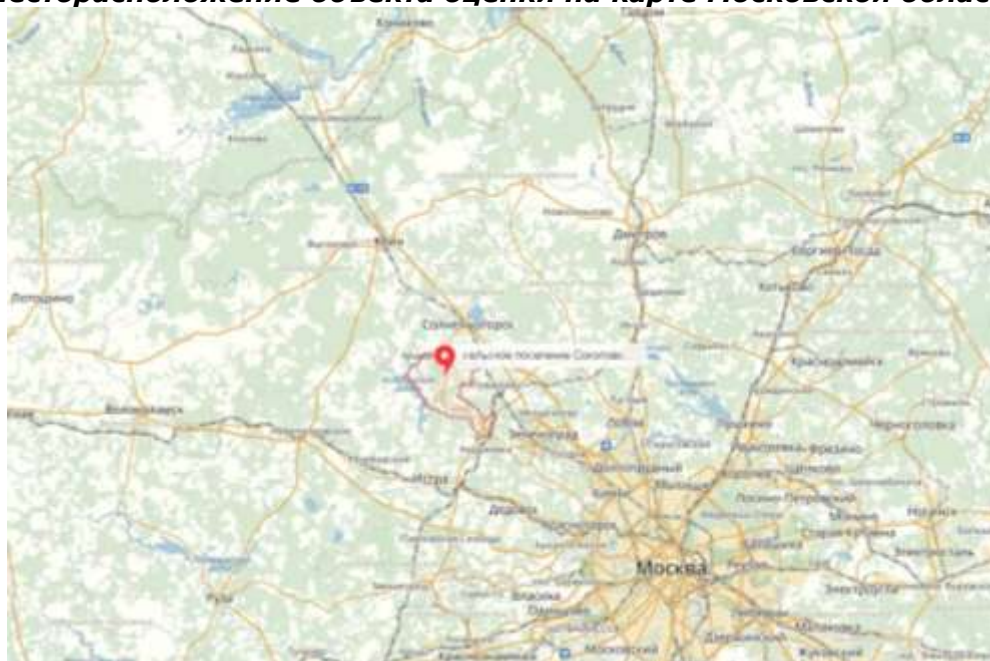
Наименование	Характеристика
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово
Преобладающая окружающая застройка	В месте расположения преобладает индивидуальная жилищная, дачная застройка
Этажность застройки	Малозэтажная
Основной тип зданий	Индивидуальные проекты

Наименование	Характеристика
Ближайшие остановки общественного транспорта	В 25 км транспортной доступности от ж/д платформы «Поварово»
Транспортная и пешеходная доступность	В 25 км транспортной доступности от ж/д платформы «Поварово»
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 5 км)	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая (в пределах пешей доступности имеются магазины, школы, поликлиники, и т.п.)
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Источник информации: анализ Оценщика

Рис. 7.3

Месторасположение объекта оценки на карте Московской области



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 7.4

Подробное месторасположение объекта оценки на карте Солнечногорского района Московской области



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Московская область - 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.

Солнечногорский район - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-западе Московской области.

Административный центр — город Солнечногорск.

Район граничит с Клинским, Истринским, Красногорским и Дмитровским районами, с городским округом Химки Московской области, а также с Зеленоградом и районом Молжаниновский города Москвы. Площадь территории — 1085,07 кв.м.

С 2005 года в Солнечногорском районе 198 населённых пунктов в составе пяти городских и шести сельских поселений.

По территории района проходят важные транспортные магистрали России — Главный ход Октябрьской железной дороги и автомагистраль М10 Е 105 Москва — Санкт-Петербург, а также «Малое московское кольцо» А107 и Большое кольцо Московской железной дороги (БК МЖД).

Сельское поселение Соколовское — муниципальное образование в Солнечногорском районе Московской области. Административный центр — деревня Новая.

Образовано в соответствии с Законом Московской области от 21.01.2005 года № 27/2005-ОЗ «О статусе и границах Солнечногорского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований» (принят постановлением Мособлдумы от 29.12.2004 № 8/123-П).

Глава сельского поселения — Красавин Алексей Юрьевич. Адрес администрации: 141590, Московская область, Солнечногорский район, д. Новая.

Граничит с Кривцовским и Пешковским сельскими поселениями, городскими поселениями Солнечногорск, Поварово и Андреевка, а также Ермолинским и Бужаровским сельскими поселениями Истринского района. Площадь территории сельского поселения составляет 12 874 га (128,74 кв.км).

В состав сельского поселения входят 23 населённых пункта упразднённых Пятницкого и Соколовского сельских округов.

Вывод: анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод об умеренной инвестиционной привлекательности объекта оценки.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Основные макроэкономические показатели экономики Российской Федерации (итоги 2016 г.)

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиции и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. – на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Табл. 8.1

Основные показатели развития экономики, % г/г

Показатели	2015 г.		2016 г.			
	окт.	янв. – дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
Валовой внутренний продукт ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Индекс потребительских цен на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Индекс промышленного производства ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9	-3,2	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4	-9,0	2,1	2,4	0,5	0,6
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43408	34030	36195	47054		36703
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,9	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1	-0,1	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населения	-3,0	-2,0	1,8	28,5	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7	341,5	26,6	19,3		279,2
2Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4	193,0	17,5	51,9		191,4
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5			41,7

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За

периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Источник информации: Минэкономразвития России

(<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>)

8.2. Анализ рынка недвижимости

8.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;

- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.
- Жилье — жилые здания и помещения:
 - многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
 - индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 8.2

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие

Признак классификации	Виды рынков
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: анализ Оценщика

8.2.2. Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная— покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

2. Посредники — организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:

- агентства недвижимости — сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
- информационные площадки — рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

3. Инвесторы — организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода — через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам — от исследований рынка и помощи в поиске /покупки/ продажи недвижимости до управления недвижимостью — KnightFrank, Атлант и увеличения её стоимости.

4. Девелоперы — компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.

5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом — находится на достаточно высоком уровне.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости — государство, функция которого — регулировать рынок и устанавливать правила игры.

8.2.3. Обзор рынка загородной недвижимости Московской области

Основные выводы

- Впервые с сентября 2015 г. на рынок вышел новый коттеджный поселок — «Успенский Лес» (1-е Успенское ш., 21 км);
- С начала года объем предложения земельных участков на Рублево-Успенском шоссе увеличился более чем в 1,5 раза;
- Более половины сделок в III квартале 2016 г. пришлось на земельные участки.

Табл. 8.3

Основные показатели. Динамика

Параметр	Значение	Изменение за полугодие
Предложение		
Коттеджи		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн. руб.)	2,34 (148)	+7% (+5%)
Средняя площадь коттеджа, кв.м	682	+6%
Таунхаусы		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн. руб.)	097 (61)	-7% (-8;%)
Средняя площадь таунхауса, кв.м	386	+1%
Земельные участки		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн. руб.)	0,97 (61)	+18% (+16%)

Параметр	Значение	Изменение за полугодие
Средняя площадь участка, соток		+7%
Спрос		
Коттеджи		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн. руб.)	1,41 (89)	(+48%) (+28%)
Средняя площадь коттеджа, кв.м	455	-6%
Число совершенных сделок, шт.	33	+6%
Таунхаусы		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн. руб.)	0,92 (58)	+116% (+83%)
Средняя площадь таунхауса, кв.м	357	+20%
Число совершенных сделок, шт.	10	+11%
Земельные участки		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн. руб.)	0,75 (48)	-10% (-17%)
Средняя площадь участка, соток	23	-13%
Число совершенных сделок, шт.	46	+28%

Источник информации: Knight Frank Research, 2016

Предложение

По данным на конец III квартала 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости на продажу выставлено 979 объектов общей стоимостью \$1,6 млрд. Наибольшую долю по числу объектов в общей структуре предложения занимают коттеджи: на них приходится 51% всего предложения. Далее следуют земельные участки – 39%, на таунхаусы приходится 10% от общего числа предложений.

Более половины всего предложения сконцентрировано в коттеджных поселках, расположенных на Новорижском шоссе, – 54%. Вторую позицию по объему предложения занимает Рублево-Успенское шоссе, где расположено 34% всего предложения. В III квартале 2016 г. на рынок вышел новый коттеджный поселок – «Успенский Лес» (1-е Успенское ш., 21 км). Это первый новый поселок на рынке с сентября 2015 г., когда продажи были открыты в КП «Березки» (Рублево-Успенское ш., 17 км). В 2016 г. предложение на рынке пополнилось только новым объемом в КП «Новое Николино». Несмотря на выход нового коттеджного поселка на Рублево-Успенском направлении, доля этого направления в общей структуре изменилась незначительно – на +1 п. п. Как и кварталом ранее, последнюю позицию по объему предложения в общей структуре занимает Киевское шоссе, где сконцентрировано лишь 2% всего предложения элитной жилой недвижимости загородного рынка.

Почти половина всего предложения на загородном рынке в элитном сегменте расположена в коттеджных поселках на расстоянии 15–20 км от Москвы. Доля предложения, наиболее близко расположенного к столице, составила по итогам сентября 2016 г. 17%.

Диагр. 8.1

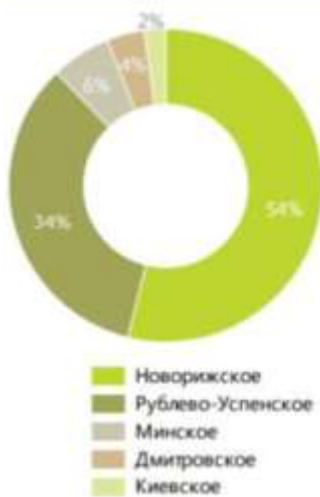
Средняя стоимость предложения по направлениям



Источник информации: Knight Frank Research, 2016

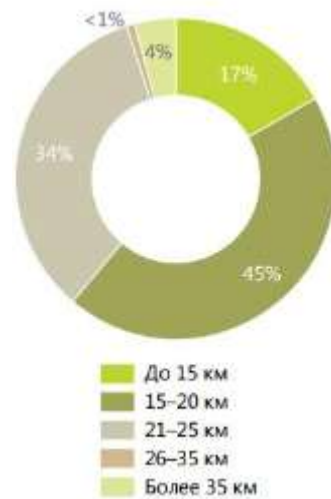
Диагр. 8.2

Распределение предложения по направлениям



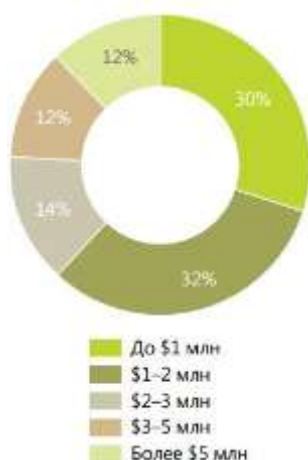
Диагр. 8.3

Распределение предложения по удаленности от МКАД

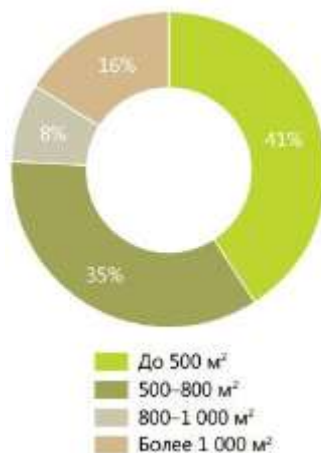


Источник информации: Knight Frank Research, 2016

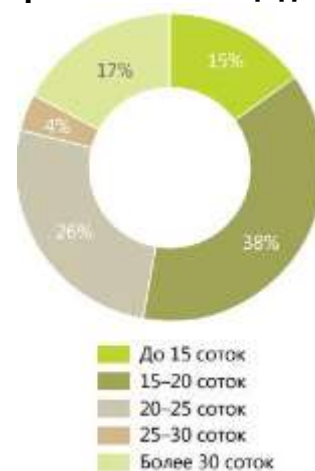
Диagr. 8.4
Распределение предложения коттеджей на первичном рынке по стоимости



Диagr. 8.5
Распределение предложения коттеджей на первичном рынке по площади



Диagr. 8.6
Распределение предложения земельных участков на первичном рынке по площади



Источник информации: Knight Frank Research, 2016

Коттеджи

По данным на конец сентября 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости на продажу было выставлено около 500 коттеджей. За прошедший квартал объем предложения изменений не претерпел, относительно конца 2015 г. число коттеджей сократилось на 15%.

Средняя стоимость предложения коттеджей на первичном рынке элитной загородной недвижимости по итогам III квартала 2016 г. составила \$2,34 млн (148 млн руб.), за прошедшие три месяца средняя стоимость показала небольшую положительную динамику как в долларовом, так и в рублевом выражении: +4% и +2% соответственно. В июле-сентябре 2016 г. цены предложения выросли в КП «Березки» (Рублево-Успенское ш., 17 км) и КП «Петрово-Дальнее» (Новорижское ш., 14 км). В обоих поселках цены в среднем были увеличены на 4%. Рост среднерыночного показателя связан также с вымыванием с рынка наиболее ликвидных, бюджетных предложений.

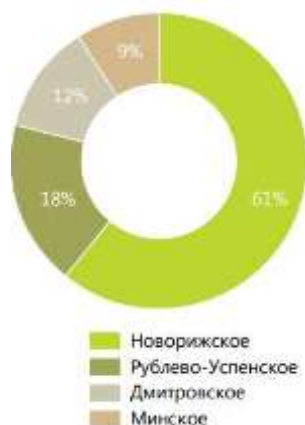
Среди направлений самая высокая средняя стоимость предложения была зафиксирована на Минском шоссе, где показатель по итогам сентября 2016 г. был равен \$4,72 млн (298 млн руб.), далее по величине средней стоимости предложения следует Рублево-Успенское шоссе – \$3,10 млн (196 млн руб.). Замыкает тройку самых дорогих направлений Новорижское шоссе с показателем \$1,81 млн (114 млн руб.). Отметим, что средняя стоимость предложения на Новорижском шоссе за квартал выросла в долларах на 12%, в рублевом выражении – на 10%. Прежде всего положительная динамика связана с изменением структуры предложения в КП Agalarov Estate (на рынок вышел новый объем предложения).

Средняя площадь предложения в сегменте коттеджей по итогам III квартала 2016 г. составила 682 кв.м. Относительно июня 2016 г. показатель увеличился на 5%, а по сравнению с началом 2016 г. – на 7%. Увеличение средней площади предложения связано как со структурой спроса, так и с появлением на рынке новых домовладений с площадью коттеджей более 1 000 кв.м.

Структура предложения за прошедший квартал особых изменений не претерпела. Доля коттеджей небольшой площади (до 500 кв.м) снизилась на 2 п. п., тогда как коттеджи площадью от 1 000 кв.м стали занимать долю на 2 п. п. больше, чем кварталом ранее. Доля коттеджей в верхнем ценовом сегменте (бюджетом более \$5 млн) увеличилась на 2 п. п. относительно июня 2016 г.

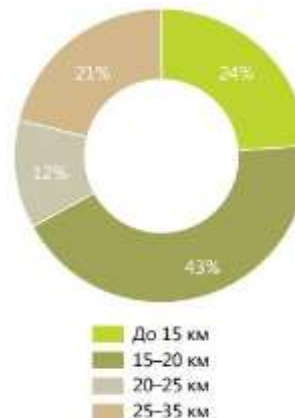
Диagr. 8.7

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по направлениям



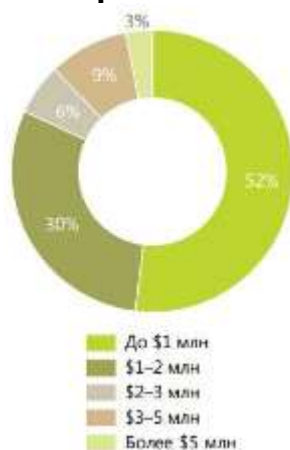
Диagr. 8.8

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по удаленности от МКАД



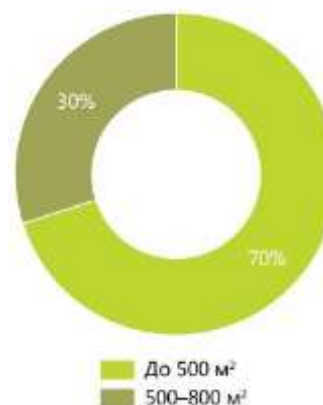
Диagr. 8.9

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по стоимости



Диagr. 8.10

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по площади



Источник информации: Knight Frank Research, 2016

Таунхаусы

Таунхаусы среди форматов загородного рынка занимают долю в 11% и сегодня представлены только в шести коттеджных поселках. Половина всех таунхаусов, выставленных на продажу, расположена в коттеджных поселках Новорижского шоссе. В рассматриваемом сегменте объем предложения за прошедшие три месяца сократился на двух направлениях – Минском и Рублево-Успенском (минус 13% на каждом). Сокращение объема предложения на Минском шоссе отчасти связано с активизацией спроса в КП «Трувиль» после корректировки долларовых цен в предыдущем квартале.

Средняя стоимость таунхаусов, представленных на рынке, по итогам сентября 2016 г. составила \$0,97 млн (61 млн руб.), относительно июня 2016 г. показатель не претерпел изменений.

Средняя площадь предложения таунхаусов по итогам III квартала 2016 г. равна 386 кв.м, за последние 3 месяца показатель не изменился.

Земельные участки

С июля по сентябрь объем предложения земельных участков на первичном рынке сократился на 3% и по итогам III квартала 2016 г. составил 986 лотов общей площадью более 90 га.

В III квартале 2016 г. на рынок вышел новый коттеджный поселок – «Успенский Лес» с 17 земельными участками площадью от 10 до 17 соток и ценой от 900 тыс. руб./сотка. Отметим, что за полгода – с марта 2015 г. – число земельных участков,

выставленных на продажу на Рублево-Успенском шоссе, выросло более чем в полтора раза и по итогам сентября 2016 г. составило 132 объекта. Увеличение объема предложения связано как с выходом на рынок нового предложения, так и с невысокими темпами продаж на данном направлении. В среднем за квартал число сделок с земельными участками на первичном рынке Рублево-Успенского шоссе составляет около 5

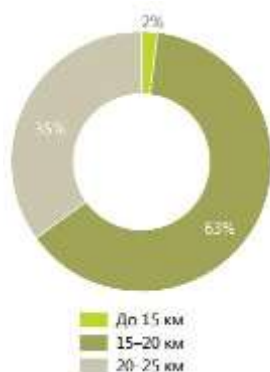
Число земельных участков, выставленных на продажу на Новорижском шоссе, напротив, сократилось на 14% относительно марта 2016 г. и по данным на конец III квартала 2016 г. составило 252 участка. Сокращение объема предложения на данном направлении прежде всего связано с высоким спросом. Более 90% сделок с земельными участками совершается именно здесь.

Средняя площадь земельных участков, выставленных на продажу, составила 25 соток, что соответствует значению, отмечавшемуся тремя месяцами ранее. Показатель предложения лишь на 9% превышает среднюю площадь приобретённого участка.

По итогам сентября 2016 г. средняя цена сотки на первичном рынке составила \$38 775, за последние три месяца показатель не изменился. Отметим, что средняя цена сотки предложения на 20% превышает показатель для проданных земельных участков. Относительно марта 2016 г. средняя цена за сотку выросла на 11%, что отчасти связано с выходом нового предложения на Рублево-Успенском направлении, где зафиксирована самая высокая средняя цена предложения – 57 470 \$/сотка.

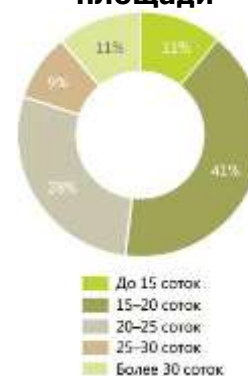
Диагр. 8.11

Структура сделок с земельными участками на первичном рынке по удаленности от МКАД



Диагр. 8.12

Структура сделок с земельными участками на первичном рынке по площади



Источник информации: Knight Frank Research, 2016

Спрос

За III квартал 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости было заключено 89 сделок, что на 16% больше, чем кварталом ранее. По итогам июля–сентября более половины спроса пришлось на сегмент земельных участков. По сравнению с предыдущим кварталом доля земельных участков в общей структуре спроса выросла на 7 п. п.

По итогам 9 месяцев 2016 г. на первичном рынке загородной недвижимости Москвы было заключено 242 сделки с различными форматами недвижимости. Средний бюджет сделок с коттеджами, таунхаусами и земельными участками по итогам января–сентября составил \$0,95 млн (63 млн руб.)

Коттеджи

В III квартале 2016 г. на первичном рынке загородной жилой недвижимости Москвы доля сделок с коттеджами в общей структуре спроса составила 37%. На протяжении всего 2016 г. доля сделок с данным форматом недвижимости была относительно стабильна и варьировалась в диапазоне от 37% до 45% в квартал.

Наибольшая активность покупателей в III квартале 2016 г., как и прежде, была отмечена на Новорижском шоссе: там был заключен 61% всех сделок с коттеджами.

Далее следуют Рублево-Успенское и Дмитровское шоссе с долями 18% и 12% соответственно. На Киевском направлении сделок зафиксировано не было.

В III квартале 2016 г. основной интерес покупателей (67% всех сделок) пришелся на коттеджи в поселках, расположенных на удалении не более 20 км от МКАД.

Средняя стоимость проданного коттеджа по итогам июля–сентября 2016 г. составила \$1,41 млн (89 млн руб.), что на 40% ниже среднего показателя предложения. Однако стоит отметить, что относительно предыдущего квартала средняя стоимость проданного коттеджа в долларовом выражении увеличилась на 10%, в рублевом рост составил 5%. По сравнению с I кварталом 2016 г. рост средней стоимости проданных коттеджей был еще более значимым. Так, по сравнению с январем–мартом 2016 г. средний бюджет сделки с коттеджем вырос в долларах на 48%, в рублях – на 28%.

Средняя площадь проданных в июле–сентябре 2016 г. коттеджей составила 455 кв.м, что на 6% больше, чем кварталом ранее. Однако относительно I квартала текущего года средняя площадь предложения имела отрицательную динамику в размере 6%.

Анализируя структуру сделок по площади, отметим, что на протяжении последних шести месяцев на первичном рынке элитной загородной недвижимости не было продано ни одного коттеджа площадью более 800 кв.м. Основной интерес для покупателей представляют коттеджи площадью менее 500 кв.м.

Анализируя структуру спроса, отметим, что доля сделок с коттеджами в бюджете более \$3 млн возросла до 12%, тогда как в I квартале 2016 г. лишь 3% всех сделок было совершено в данном бюджете. Более того, в июле–сентябре 2016 г. был продан коттедж стоимостью более \$5 млн. Это первая сделка с начала года в таком бюджете.

Таунхаусы

Доля таунхаусов в общей структуре спроса в III квартале 2016 г. составила 11%, кварталом ранее на данный формат недвижимости пришлось 9% всех сделок.

Средняя стоимость проданных таунхаусов по сравнению с предыдущим кварталом выросла на 35% и была равна \$0,92 млн (58 млн руб.). Относительно I квартала 2016 г. показатель вырос более чем в 2 раза.

Увеличение средней стоимости проданных таунхаусов прежде всего связано с активизацией спроса в расположенных на Минском шоссе коттеджных поселках после снижения долларовых цен в предыдущем квартале в КП «Трувиль». Отметим, что средняя стоимость таунхауса на Минском шоссе превышает среднерыночный показатель на 20%.

Несмотря на увеличение среднего бюджета сделки, средняя площадь проданных таунхаусов, напротив, снизилась. Так, средняя площадь проданных в июле–сентябре таунхаусов была равна 357 кв.м, что на 13 кв.м меньше, чем кварталом ранее.

Земельные участки

По итогам III квартала 2016 г. наибольший интерес для покупателей представляли земельные участки, именно на данный формат пришлось более половины всех сделок в июле–сентябре: на первичном рынке элитной загородной недвижимости было продано 46 земельных участков общей площадью более 10 га.

Средняя площадь проданных земельных участков по итогам III квартала 2016 г. составила 23 сотки. Относительно предыдущего квартала показатель не изменился, однако по сравнению с I кварталом 2016 г. средняя площадь сократилась на 4 сотки

Снизился и средний бюджет сделки: средняя стоимость проданных лотов составила \$0,75 млн (48 млн руб.), что на 10% меньше, чем в январе–марте 2016 г.

Более половины (63%) всех проданных в июле–сентябре земельных участков было расположено в коттеджных поселках на расстоянии 10–20 км от столицы.

Отметим, что за прошедший квартал в коттеджных поселках на удалении более 25 км от МКАД сделок с земельными участками отмечено не было.

По итогам III квартала 2016 г. 70% всех проданных земельных участков имели площадь 15–25 соток. Небольшие земельные участки – площадью менее 15 соток – заняли лишь 11% в общей структуре спроса, такая же доля пришлось и на земельные участки площадью более 30 соток.

Источник информации:

<https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/595/documents/ru/2016q3kfresidentialmarketcountryreportmscr-us-4252.pdf>

8.2.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости Приморского края

Данный анализ отражает реальную ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Приморского края.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

- физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

- факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

- факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Коммерческая недвижимость по функциональному назначению может быть классифицирована на торговую, офисную и производственно-складскую.

Предполагается, что выявленные предложения как продажи, так и аренды включают НДС (18 %). Анализ сложившейся деловой практики показывает, что арендные ставки не включают величину коммунальных платежей, т.е. они оплачиваются арендатором отдельно. Следует также отметить, что типовым показателем является цена аренды 1 кв. м площади в интервал времени, равный месяцу.

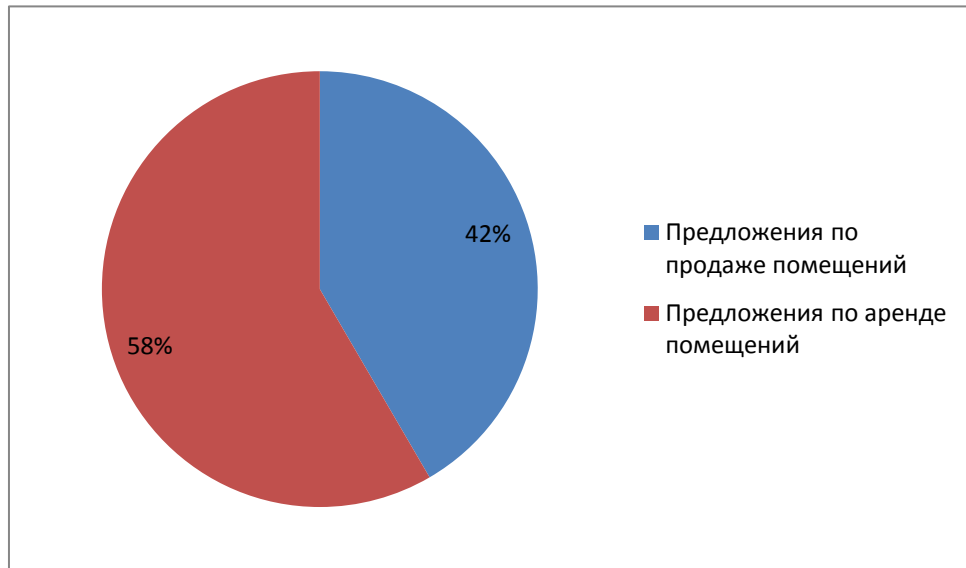
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – февраль 2017 г.

Предложение

Совокупный рынок офисной недвижимости может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Общая структура предложения коммерческой недвижимости представлена ниже:

Диагр. 8.13

Общая структура предложения коммерческой недвижимости в Приморском крае в феврале 2017 г.



Источник информации: www.avito.ru

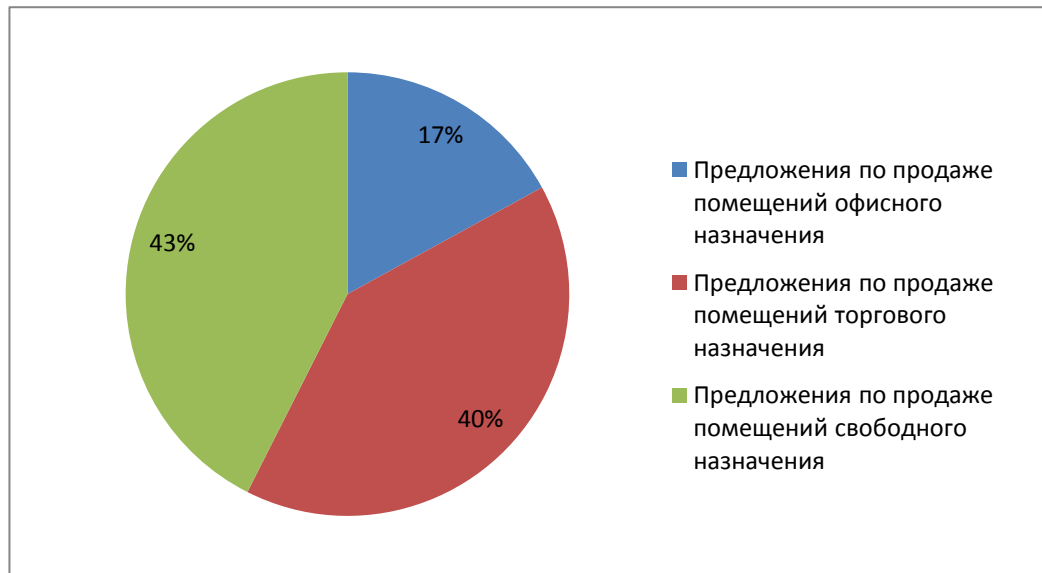
Анализ показывает, что предложений по продаже (42%) меньше, чем предложений по аренде (58%), но не значительно, что свидетельствует об одинаковой активности рынка аренды.

Продажи

Структура предложений продажи в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена ниже:

Диагр. 8.14

Структура предложений продажи коммерческой недвижимости по функциональному назначению в Приморском крае в феврале 2017 г.



Источник информации: www.avito.ru

Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись помещения свободного назначения (43%), а наименее выставляемыми объекты офисного назначения (17%).

Аренда

Структура предложений аренды в выделенных сегментах коммерческой недвижимости по функциональному назначению представлена на ниже:

Диagr. 8.15

Структура предложений аренды коммерческой недвижимости по функциональному назначению в Приморском крае в феврале 2017 г.



Источник информации: www.avito.ru

Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наем являлись объекты свободного назначения – 55%, а наименее выставляемыми объекты торгового назначения (17%).

Спрос

Продажи и аренда

В феврале 2017 г. на рынке купли-продажи/аренды коммерческой недвижимости отмечена отрицательная ценовая динамика во всех сегментах, исключением явилась офисная недвижимость.

Прогноз

По прогнозам аналитического центра «irn.ru» в I квартале 2017 г. уровень вакантности офисных помещений увеличится на 10 %.

В I квартале 2017 г. продолжится снижение ставок аренды. Данный факт будет плохим для девелоперов, но хорошим для арендаторов - в условиях переизбытка предложения у них появится возможность улучшить условия аренды, заняв офисные помещения по пониженным ставкам на аренду.

Выводы

На основании выше представленного анализа рынка офисной недвижимости, можно сделать следующие выводы:

- предложений по продаже (42%) меньше, чем предложений по аренде (58%), но не значительно, что свидетельствует об одинаковой активности рынка аренды;
- по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись помещения свободного назначения (43%), а наименее выставляемыми объекты офисного назначения (17%);
- по функциональному назначению наиболее выставляемыми в наем являлись объекты свободного назначения – 55%, а наименее выставляемыми объекты торгового назначения (17%).
- в феврале 2017 г. на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости отмечена отрицательная ценовая динамика во всех сегментах.

Источник информации: анализ Оценщика, avito.ru

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости аналогичными объекту оценки

При анализе рынка нежилых помещений производственно-складского назначения Оценщик исходил из информации, предоставленной на открытых, специализированных интернет ресурсах.

Обзор предложений по продаже и аренде представлено в таблицах ниже:

Табл. 8.1

Данные о продаже земельных участков г. Находка

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
1	Приморский край, Уссурийск, ул Льва Толстого	9 200,0	26 200 000	2 848	Приватизированный участок на крупнейшем торжище Приморья - уссурийском китайском рынке. Электричество. Подъездные пути.	https://www.avito.ru/ussuriysk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._promnaznacheniya_778611720
2	Приморский край, г. Артем	12 778,0	22 000 000	1 722	Продажа от собственника. Участок расположен рядом с трассой Артем- б.Муравьиная и Владивосток-Находка. Земли населенных пунктов в зоне ОД-1(зона городского центра). Основные виды разрешенного использования: -административные здания,офисы,конторы различных организаций,фирм,компаний,банки,отделение банков. -магазины,торговые комплексы,торговые дома,в том числе подземные -здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения -многоэтажные жилые дома -и еще порядка 30 видов разрешенного использования.	http://www.farpost.ru/artem/realty/land/1.3-ga-sobstvennost-rajon-igrovoj-zony-podstroitelstvo-ljubyh-objekt-34154713.html
3	Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе	2 663,0	8 500 000	3 192	Продаётся земельный участок в центре г.Артема район торг.центра АВИАТОР, поворот на аэропорт. Расположен рядом с федеральной трассой, удобные, асфальтированные подъездные пути	https://www.avito.ru/artem/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._promnaznacheniya_733441891
4	Приморский край, г. Артем, с. Киевичи	3 000,0	8 500 000	2 833	Продаю три смежных участка, каждый по 1 000 кв.м. Напротив базы Роснефти. Это ближайшие к дороге и близкие к новому аэропорту участки по направлению от аэропорта. . На сегодняшний день участки находятся в зоне ПК-1, что позволяет организовать на них практически любой бизнес. Зона производственно-коммунальных объектов I – II класса Основные виды разрешенного использования недвижимости: промышленные и коммунально-складские предприятия I - II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного	http://www.farpost.ru/artem/realty/land/prodam-blizhajshij-po-trasse-ot-novogo-aeroporto-zemelnyj-uchastok-30987253.html

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					<p>транспорта;</p> <p>объекты складского назначения различного профиля;</p> <p>объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;</p> <p>производственно-лабораторные корпуса;</p> <p>офисы, конторы;</p> <p>гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;</p> <p>гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;</p> <p>станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;</p> <p>промышленные и коммунально-складские предприятия III-V классов вредности;</p> <p>базы жилищно-эксплуатационных служб;</p> <p>защитные зеленые насаждения;</p> <p>отделения, участковые пункты милиции;</p> <p>объекты пожарной охраны.</p> <p>Вспомогательные виды разрешенного использования:</p> <p>открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;</p> <p>автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;</p> <p>автозаправочные станции;</p> <p>спортплощадки;</p> <p>предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий;</p> <p>гостиницы кратковременного пребывания;</p> <p>антенны сотовой и спутниковой связи;</p> <p>питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий.</p> <p>Условно разрешенные виды использования:</p> <p>проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;</p> <p>санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;</p> <p>общежития;</p> <p>магазины;</p> <p>бани;</p> <p>почтовые отделения;</p> <p>банки, отделения банков.</p> <p>Непосредственно на углу одного из участков стоит ТП, вдоль участка проходит водовод.</p>	
5	Приморский край, г.	3 200,0	6 000 000	1 875	<p>Основные разрешенные виды использования:</p> <p>- промышленные и коммунально-складские предприятия V класса</p>	http://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/32-

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложена, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
	Владивосток, ул. Катерная				<p>вредности;</p> <ul style="list-style-type: none"> - объекты складского назначения; - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; - производственно-лабораторные корпуса; - административные объекты (бизнес-центры; офисы и другие административные объекты); - объекты торговли; - объекты общественного питания; - объекты бытового обслуживания; - гостиницы; - станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; <p>Участок подходит для строительства объекта розничной, оптовой торговли, склада-магазина, автомойки, автосервиса, кафе, ресторана, гостиницы и т.д. Зона П-5 это позволяет.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах данного земельного участка - 60%; Т.е. площадь здания (нескольких зданий) по первому этажу может быть до 2000 м2.</p> <p>6. Аренда для строительства на 5 лет до лета 2020г. Арендная плата - 17 тыс руб в мес. Назначение - для целей связанных со строительством, для строительства объектов складского назначения.</p> <p>7. После постройки здания можно выкупить участок в собственность с применением понижающих коэффициентов без проведения публичных торгов. Ваши максимальные расходы на выкуп в собственность - 3 млн руб.</p> <p>Организуем полное юридическое сопровождение : поможем получить проект, разрешение на строительство, введем в эксплуатацию, поможем выкупить и оформить в собственность здание и участок. Оплата перевода в собственность поэтапная.</p> <p>Есть подробное видео участка и его окрестностей. Звоните или пишите, отправлю видео на ВотсАп или на вашу почту)</p>	<p>sotki-dlja-biznesa-stroitelstva-sklada-proizvodstva-ili-ofisa-51452823.html</p>
6	Приморский край, г. Находка, ул. Комсомольская	6 450,0	14 370 000	2 228	<p>продается земельный участок , в жилом развивающемся с торговой точки зрения микрорайоне .подведены все коммуникации.через дорогу рынок " КУПЕЧЕСКИЙ "</p> <p>дорога к объекту асфальтированная,территория бывшего спортивного комплекса ГИДРОСТРОЙ , все постройки снесены, сделана черновая планировка земли , территория ограждена .участок находится по соседству с планируемым строительством в 2017 году ледового крытого городского спортивного комплекса .</p>	<p>http://www.farpost.ru/na-khodka/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-pod-stroitelstvo-zhilyh-i-kom-zdanij-42214168.html</p>
7	Приморский край, г. Владивосток, ул. Порт-	12 500,0	35 000 000	2 800	<p>Продается земельный участок площадью 1,25 га, в районе ул. Порт-Артурская (пос. Трудовое), 37, аренда под строительство, расположенный с правой стороны по направлению из города Владивостока а/д М60 в районе ост. 30й километр, между заправкой и</p>	<p>http://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-pod-stroitelstvo-</p>

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
	Артурская (пос. Трудовое), 37				<p>магазином "У Лешего" 1-я линия. На участке можно построить здание логистики. Зона ОД-1, зона многофункциональной общественно-деловой застройки.</p> <p>Срок действия договора еще не начался! Договор до 2021 года.</p> <p>Основные виды разрешенного использования: - объекты розничной торговли; - объекты оптовой торговли; - объекты общественного питания; - объекты социального и коммунально-бытового назначения; - стоянки автомобильного транспорта; - подземные или многоэтажные гаражи; - подземные или многоэтажные сооружения для хранения автомобильного транспорта (многоярусные парковки). Мы можем спроектировать для вас любое здание в подарок!</p>	vo-vladivostoke-46953308.html
Минимальное значение						1 722
Максимальное значение						3 192
Среднее значение						2 500
Вариация						22,3%

Выкопировка предположений представлена в Приложении 2

Вывод: диапазон цен на земельные участки коммерческого назначения в г. Находка варьируется от 1 722 руб./кв.м до 3 192 руб./кв.м, среднее значение 2 500 руб./кв.м, без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга.

Табл. 8.2

Данные о продаже коммерческой недвижимости г. Находка

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
1	Приморский край, г. Владивосток, р-н Фрунзенский, ул Уборевича, 13	571,0	46 751 000	81 876	Продается административное здание, кадастровый № 25:28:010002:51 (2-этажное здание с цокольным этажом и 2-этажной пристройкой), используется под размещение офисных помещений, техническое состояние коммуникаций и внутренней отделки – хорошее/отличное, не требует вложений при сохранении текущего вида использования недвижимости. Высота потолков переменная, в среднем составляет 3 м., объект подключен к городским коммуникациям (водоснабжение, отопление, электричество). Здание принято под государственную охрану как объект культурного наследия регионального значения. Кадастровый номер земельного участка:	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_571_m_920005109

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					25:28:010002:26 – зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1) Продажа от собственника, без каких-либо комиссий.	
2	Приморский край, г. Владивосток, р-н Первомайский, ул Запорожская, 81А	450,0	46 000 000	102 222	Предлагается к продаже 3-х этажное отдельно стоящее административное здание в районе ТЦ "Черемушки"(район "Чуркин"). Здание состоит из двух полноценных и мансардного этажей, общей площадью 450 кв.м. В данный момент здание используется как офисные помещения, производство и складские помещения. Всё сдаётся в аренду и приносит стабильный доход. Подробности по телефону. Более трёх лет в собственности. Спешите приобрести здание как готовый бизнес , так и для собственного, уникального бизнеса	https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_918527001
3	Приморский край, г. Находка, ул. Малиновского, 18а	1 523,9	40 000 000	26 248	Продается 3-х этажный бизнес-центр: - магазин розничной торговли + офис, 1-ый этаж, 498,3 кв.м., кадастровый № 25:31:010401:7835; - офисные помещения на 2-3 этажах: 512,2 кв.м, кадастровый №25:31:010401:7657 и 513,4 кв.м., кадастровый № 25:31:010401:7836; Земельный участок на праве собственности, кадастровый № 25:31:010401:705. Материал строительства - кирпич; внешняя и внутренняя отделка в хорошем состоянии; все коммуникации централизованные, подъездные пути и прилегающая территория в хорошем состоянии, асфальтовое покрытие; имеется место для гостевой парковки автомобилей. Объект расположен в районе рынка «Балкия», в непосредственной близости от трассы Находкинский проспект. Ближайшее окружение – жилой массив. Местоположение объекта характеризуется удобными подъездными путями с разных районов города. Продажа от собственника. Более подробная информация по Вашему запросу.	https://www.avito.ru/nahodka/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_1524_m_916342171
4	Приморский край, г. Находка, ул. Гагарина, 10	4 194,0	190 000 000	45 303	обственник предлагает к продаже отдельно стоящее трехэтажное офисно-торговое здание с земельным участком в г. Находка. Район Рыбного порта, центрального парка. Общая площадь здания – 4 194,3 кв.м. Площадь земельного участка в собственности – 6 750,9 кв.м. Площадь земельного участка в аренде – 19 989 кв.м. На всех этажах установлены системы вентиляции, отопления и кондиционирования, охранно-пожарная сигнализация, система видеонаблюдения (камеры установлены как внутри здания, так и снаружи). 1-3 этажи здания оборудованы лифтом. Отопление производится от собственной котельной на жидком топливе. На 1-ом этаже здания размещен магазин самообслуживания, на 2-ом и	http://www.farpost.ru/nahodka/realty/sell_business_realty/zdanie-torgovo-administrativnogo-centralizirovannogo-kompleksa-43184153.html

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					<p>3-ем этажах - офисные помещения. Часть офисов оборудована туалетными комнатами.</p> <p>Кроме 3-х этажей в здании имеется оборудованный подвал, в котором находятся складские помещения, сауна с бассейном, тренажерный зал и т.д.</p> <p>Возле здания имеется 2 парковки: общего доступа - на 40 а/м и внутренняя, охраняемая - на 20 а/м.</p> <p>Двор здания огорожен кованым металлическим забором с автоматическими воротами.</p> <p>Во дворе - фонтаны, клумбы и газоны с ландшафтным дизайном. Территория граничит с лесопарковой зоной. Из окон открывается великолепный вид на парк, бухту и лес.</p> <p>Здание находится в непосредственной близости от центральной магистрали города - Находкинского проспекта.</p> <p>Это действующий высокодоходный арендный бизнес. 90% помещений, предназначенных для сдачи в аренду, имеют коммерческих арендаторов.</p>	
5	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Францева, 32	1 480,0	69 000 000	46 622	Продам административное здание. Первые два этажа торгового назначения, третий этаж офисные помещения. Возможна поэтажная продажа.	http://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/sell_business_realty/prodam-administrativnoe-zdanie-47704101.html
6	Приморский край, г. Владивосток, ул. Муравьева-Амурского, д. 21/23	1 555,8	123 500 000	79 380	<p>Здание введено в эксплуатацию!</p> <p>Продается нежилое 4-х этажное офисное здание с огороженной прилегающей территорией;</p> <p>Парковка на 12 машиномест (земельный участок позволяет расширить зону парковки);</p> <p>Общая площадь здания 1555,8 м/кв.;</p> <p>Площадь земельного участка 2474 м/кв.;</p> <p>Вид права: собственность;</p> <p>Этажность 4 этажа (есть возможность построить мансардный этаж) 70% площади сданы и приносят доход;</p> <p>Здание оснащено:</p> <ul style="list-style-type: none"> - система контроля доступаСКУД; - система отопления и кондиционирования ; - бесшумный лифт; <p>- оснащение здания и прилегающей территории по периметру системами видео наблюдения;</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие телефонной связи, интернета. <p>Местоположение - остановка "Гайдамак"</p> <ul style="list-style-type: none"> - высокая доступность делового центра, - выезд на центральную улицу г. Владивостока 	http://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-administrativnoe-ofisnoe-zdanie-s-prilegajushej-territoriej-40476774.html
7	Приморский	507,0	11 000 000	21 696	Здание располагается в центре поселка лучегорск.	http://www.farpost.ru/luc

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
	край, Пожарский район, п. Лучегорск, 3 мр-н 33				<p>Продаётся двухэтажное здание, общей площадью помещений S=507 кв.м.</p> <p>С земельным участком общая площадь составляет S=626 кв.м.</p> <p>На 1 этаже располагаются восемь помещений, четыре помещения с отдельным входом и санузлом (отлично подходит под магазин ресторан кафе.</p> <p>На 2 этаже 12 помещений разной площади, санузел. Все вопросы по телефону.</p>	hegorsk/realty/sell_business_realty/prodam-pomeshenija-s-zemelnym-uchastkom-ploshadju-507-kv-m-v-p-luchegorsk-49083161.html
8	Приморский край, г. Находка, ул. Верхне-Морская, 8а	604,8	18 000 000	29 762	<p>НАШЕ ЗДАНИЕ - ВАША СОБСТВЕННОСТЬ!</p> <p>Сегодня вы можете приобрести здание по уникальной цене! Хотите приобрести «Бизнес под ключ»? Условия и схема сделки комфортны для покупателей! Подробности при встрече, запись по телефону.</p> <p>Описание здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - год сдачи в эксплуатацию 2014г.; - общая площадь 604.80 кв.м: * цокольный этаж – 196,80 кв.м.(складские помещения) *1 этаж – 205.80 кв.м.(торговое помещение) *мансардный этаж – 202.20 кв.м. (лофт) - земельный участок в собственности - 500 кв.м; - два капитальных гаража; - скверик с детской площадкой. <p>Объект используется под торговлю продовольственными товарами, офисы, склады, бизнес-квартиру. Предприятие рентабельно, с большим ассортиментом товара, имеет большую проходимость, приносит стабильный доход. Подробная информация при встрече.</p> <p>Расположение в городе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - спальный район в центре города Находки (Рыбный порт, численность свыше 5000 человек); - удобная транспортная доступность (асфальтированные пути); -индивидуальная парковка. <p>Технические характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> -полное коммунальное обеспечение: *городское теплоснабжение (теплосчетчик) *централизованное водоснабжение (счетчики) + скважина (35м) *городское электроснабжение 49кВт (380В) <ul style="list-style-type: none"> - применение высококачественных строительных и отделочных материалов; - надежное лифтовое оборудование (грузовой до 1000 кг). <p>ПРЕИМУЩЕСТВА:</p> <ul style="list-style-type: none"> - здание в центре города; -востребованный формат торговых и офисных помещений; - надежная охранная система. <p>Выгодные ИНВЕСТИЦИИ «БИЗНЕС ПОД КЛЮЧ» В ВЕЧНЫЕ ЦЕННОСТИ!</p>	https://www.avito.ru/nahodka/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_603_m_847026487

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					Покупка данного объекта является выгодной и надежной инвестицией! Помимо возможности эффективного управления существующими площадями с потенциалом увеличения капитализации, покупатель Здания имеет возможность приобрести рентабельный, уже хорошо налаженный бизнес (супермаркет), приносящий стабильный доход, более того сможет воплотить свою мечту – управлять бизнесом не выходя из своей квартиры!	
Минимальное значение						21 696
Максимальное значение						102 222
Среднее значение						54 139
Вариация						55,3%

Выкопировка предположений представлена в Приложении 2

Вывод: диапазон цен на объекты коммерческого назначения в г. Находка варьируется от 21 696 руб./кв.м до 102 222 руб./кв.м, среднее значение 54 139 руб./кв.м, без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга.

Табл. 8.3

Данные по аренде коммерческой недвижимости г. Находка

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м/мес. с учетом НДС/без учета НДС	Цена предложения, руб./кв.м/год с учетом НДС/без учета НДС	Описание (объявление)	Источник
1	Приморский край, г. Находка, ул. Пограничная, д. 98б	44,1	21 168	5 760	Сдается в аренду офисное помещение (одно помещение - 44,1 кв.метра, второе помещение - 34 кв.метра, третье помещение - 23,1 кв.метра, также есть помещение складского типа - 75,5 кв.метров). Складское помещение сдается в аренду дешевле (250 р. за 1 кв. метр в месяц). Электроэнергия оплачивается отдельно. Отопление - свое. По всем вопросам обращаться по указанному телефону.	http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_bu_siness_realty/misc/sdaetsja-v-arendu-pomeshenie-v-nahodke-47261454.html
2	Приморский край, г. Находка, ул. Малиновского, 21б	100,0	80 000	9 600	Сдам помещение, под офис или торговлю. В здании на этаже находится салон продаж фабрики мебели и магазин светильников. Хорошо подойдет для дизайнеров, салона штор и тд. Имеется отдельное помещение (как на фото), также есть помещение в большом торговом зале.	http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_bu_siness_realty/market/sdam-pomeshenie-pod-ofis-ili-magazin-48561496.html
3	Приморский край, г. Находка, ул. Ленинская	73,0	55 000	9 041	Сдам нежилое помещение в р-не Ленинской. Общая площадь 73 кв.м., отдельный вход, в отличном состоянии. Оснащен охранной сигнализацией, пожарной сигнализацией. Сделан ремонт. Удобное проходимое место, удобный подъезд. Назначение	http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_bu_siness_realty/office/sdam-nezhiloe-pomeshenie-na-

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м/мес. с учетом НДС/без учета НДС	Цена предложения, руб./кв.м/год с учетом НДС/без учета НДС	Описание (объявление)	Источник
					данного объекта так же будет удобно под офис, банк, салон, парикмахерскую и т.д. Арендная плата 55 т.р.+свет, вода, охранная сигнализация и телефон.	leninskoj-33867978.html
4	Приморский край, г. Находка, ул. Административный Городок, 1	29,5	22 150	9 010	Предлагаем в аренду помещение под офис, площадью 29,5 кв.м. на втором этаже. В арендную плату входит: - плата за пользование имуществом; - плата за коммунальные услуги; - плата за негативное воздействие на окружающую среду; - плата за вывоз мусора из контейнеров; - плата за уборку помещения. Также возможно использование офисной мебели без дополнительной оплаты. К Вашим услугам охраняемая парковка, благоустроенная зелено-парковая зона отдыха, конференц-залы для проведения деловых встреч и переговоров. в шаговой доступности гостиница и кафе. Здание оборудовано системой пожарной, охранной сигнализации, системой видеонаблюдения.	http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_bu_siness_realty/office/ofis-v-centre-goroda-29.5-m2-51438158.html
5	Приморский край, г. Находка, ул. Административный Городок, 1	30,2	22 650	9 000	Предлагаем в аренду помещение под офис, площадью 30,2 кв.м. на втором этаже. В арендную плату входит: - плата за пользование имуществом; - плата за коммунальные услуги; - плата за негативное воздействие на окружающую среду; - плата за вывоз мусора из контейнеров; - плата за уборку помещения. Также возможно использование офисной мебели без дополнительной оплаты. К Вашим услугам охраняемая парковка, благоустроенная зелено-парковая зона отдыха, конференц-залы для проведения деловых встреч и переговоров. в шаговой доступности гостиница и кафе. Здание оборудовано системой пожарной, охранной сигнализации, системой видеонаблюдения. По запросу можем подобрать несколько помещений рядом. Все вопросы по телефону.	https://www.avito.ru/nakhodka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_30.2_m_911401563
6	Приморский край, г. Находка, п. Врангель	30,0	20 000	8 000	Сдам Офисное помещение в центре п. Врангель, офис находится на 1-м этаже жилого 5-ти эт. дома. Общей площадью 30 кв.м., в офисе сделан кап. ремонт, сдается со всей офисной мебелью. Удачное место-расположение, высокая проходимость. Так же рассматривается частичная аренда офиса цена -10 000 тыс.р. в мес. +с+в	http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_bu_siness_realty/office/sdam-pomeshenie-pod-ofis-51373647.html

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м/мес. с учетом НДС/без учета НДС	Цена предложения, руб./кв.м/год с учетом НДС/без учета НДС	Описание (объявление)	Источник
7	Приморский край, г. Находка, ул. Нахимовская, 2	39,0	25 000	7 692	Вид помещения: офис Предложение: От частного лица Сдается в аренду отличное помещение 45 м2, для ведения Вашего бизнеса. Сделан отличный ремонт. 25.000 + свет и вода ТОРГ! Возможен вариант продажи	http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_business_realty/office/sdatsja-v-arendu-otlichnoe-pomeshenie-34027174.html
Минимальное значение						5 760
Максимальное значение						9 600
Среднее значение						8 301
Вариация						15,7%

Выкопировка предположений представлена в Приложении 2

Вывод: диапазон арендных ставок на объекты коммерческого назначения в г. Находка варьируется от 5 760 руб./кв.м/год до 9 600 руб./кв.м/год, среднее значение 8 301 руб./кв.м/год, без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга.

Табл. 8.4

Данные о продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области

№№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
1	Московская область, Солнечногорский район, д. Полежайки	1 200,0	2 000 000	1 667	Полежайки. Участок 12 сот.. Земли населенных пунктов, вид использования - ЛПХ. Участок не огорожен. Ровный. Коммуникации: эл-во по границе (без ограничений), газ по границе (соседи газифицированы). Круглогодичный подъезд. Солидное окружение. Рядом лес, до Истринского водохранилища 2.5 км.	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/6348112/
2	Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово	900,0	2 000 000	2 222	Участок 9 соток (10 фактически) в благоустроенной д.Соколово, земли поселений, огорожен с двух сторон, электричество, газ и центральный водопровод по границе участка, хорошая транспортная доступность, соседи живут круглогодично, рядом магазин, рынок, кафе, Истринское водохранилище. Собственность.	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/150100651/
3	Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово	1 500,0	2 300 000	1 533	Пятницкое шоссе 40 км от МКАД, деревня Соколово. Участок 15 соток, хорошие подъездные пути. Удобная транспортная доступность. Участок 15 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в деревне. Коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы; газ по границе участка.	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154147401/

№№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					Подъездная дорога асфальт до участка. Тихое, спокойное меторасположение. Окружающая местность: Природа - рядом лес, Истринское водохранилище, экология. Уединённость от шумного города. Всё это позволит насладиться преимуществом загородной жизни. Вокруг дома разных категорий. Общественный транспорт - автобус, маршрутка. Ближайшие населенные пункты: город Зеленоград, деревня Лыткино, деревня Марьино, город Солнечногорск. Административная принадлежность: Московская область, Солнечногорский район. На участке Участок не освоен, правильной формы. Ровный ландшафт. Цена 2 300 000 рублей.	
4	Московская область, Солнечногорский район, д. Новая	1 600,0	2 750 000	1 719	Новая. Ровный, прямоугольный участок площадью 16 сот.. Возможен подъезд с двух параллельных улиц. Соседние участки застроены. Газ подведен к участку. Электроэнергия - по границе, оплачено 15 кВт. Артезианская скважина 80м. Асфальт до участка. Недалеко лес. 1 км до Истринского водохранилища.	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/32107079/
5	Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово	1 000,0	2 850 000	2 850	Пятницкое шоссе 38 км от МКАД, деревня Соколово, ОКП Сокольники. Участок 10 соток, хорошие подъездные пути. Удобная транспортная доступность. Участок 10 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / коттеджный поселок. Коммуникации - электричество 8 кВт, три фазы; газ по границе участка; центральный водопровод по границе участка; центральная канализация по границе участка. Подъездная дорога плиты. Безопасность - охраняемый коттеджный поселок. Тихое, спокойное меторасположение. Окружающая местность: Природа - экология. Уединённость от шумного города. Всё это позволит насладиться преимуществом загородной жизни. Приличное окружение. Общественный транспорт - автобус, маршрутка. Ближайшие населенные пункты: город Солнечногорск, деревня Марьино, деревня Лыткино. Административная принадлежность: Московская область, Солнечногорский район. На участке Участок не освоен, правильной формы. Ровный ландшафт. Цена 2 850 000 рублей.	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154147128/
6	Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово	1 100,0	3 200 000	2 909	Пятницкое шоссе 40 км от МКАД, деревня Соколово, ОКП Усадьба Соколово. Участок 11 соток, хорошие подъездные пути. Удобная транспортная доступность. Участок 11 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / коттеджный поселок. Коммуникации - электричество 15 кВт; газ по границе участка; водопровод заведен на участок; канализация заведена на участок. Подъездная дорога асфальт до участка. Безопасность - охраняемый коттеджный поселок. Тихое,	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154147368/

№№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					спокойное меторасположение. Окружающая местность: Природа - рядом лес, Истринское водохранилище, удачное месторасположение. Вокруг дома разных категорий. Общественный транспорт - автобус, маршрутка. Ближайшие населенные пункты: город Зеленоград, деревня Лыткино, деревня Марьино, город Солнечногорск. Административная принадлежность: Московская область, Солнечногорский район. На участке Участок не освоен, правильной формы. Ровный ландшафт. Цена 3 200 000 рублей.	
7	Московская область, Солнечногорский район, д. Новая	950,0	1 400 000	1 474	00058 Солнечногорский район д.Новая, земельный участок 9,5 соток, ИЖС. Все коммуникации электричество и газ по границе. Участок ровный, прямоугольной формы, круглогодичный подъезд. Межевание есть. Отличная транспортная доступность, супермаркеты, автобусная остановка. Соседи построились. Участок в собственности. Возможен торг. Истринское вдхр. в шаговой доступности.	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/150671636/
8	Московская область, Солнечногорский район, д. Новая	1 000,0	1 650 000	1 650	Солнечногорский район, д Новая. Земельный участок 10 соток ИЖС. Участок правильной формы с незначительным уклоном, соседи проживают постоянно, круглогодичный проезд (грунтовый проезд последние 50 м). На участок заведено электричество 15кВт, магистральный газ по границе. С участка открывается панорамный вид на окрестности. Деревня с развитой инфраструктурой: в шаговой доступности есть средняя школа, детский сад, магазины и кафе, а также церковь. Документы готовы, собственность, межевание выполнено.	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/149944525/
9	Московская область, Солнечногорский район, Дудкино кп	1 600,0	2 700 000	1 688	01205 Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино, коттеджный поселок Дудкино. Продаю земельный участок 16 соток, вблизи д.Поварово, 30 км от Москвы. ИЖС. Участок ровный, сухой, находится в экологический чистом месте. Воздух чистый, рядом лес. Участок находится рядом с прудом (100 м), беседкой-барбекю, детской и волейбольной площадкой, участок огражден забором со всех сторон. Коммуникации: электричество, газ заведены на участок. Асфальт до коттеджного поселка. Солидные соседи, построились, живут круглогодично. Коттеджный посёлок круглосуточно охраняется, въезд через шлагбаум. В пешей доступности, родник и водоем для рыбалки и купания. Продуктовый и хозяйственные магазины в 15 мин. ходьбы пешком. Транспортная доступность: до ж/д станции "Поварово" 3 км. Вся инфраструктура поселка Поварово - магазины, школа, детский сад, аптеки, рынок и т.д. 38 км от МКАД по Ленинградскому и Пятницкому шоссе.	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/151452596/
10	Московская	1 600,0	3 000 000	1 875	01217 Солнечногорский район, деревня Соколово, земельный	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/151452596/

№№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
	область, Солнечногорский район, д. Соколово				участок 16 соток, ИЖС. Участок ровный, правильной формы, с 3-х сторон огорожен забором. Коммуникации - все по границе участка; электричество 15 кВт, по границе участка; газ по границе участка на расстоянии 1 м от участка. Подъездная дорога - асфальт. Соседи построились и живут круглогодично. В шаговой доступности песчаные пляжи Истринского водохранилища. Развитая инфраструктура. Общественный транспорт - автобус, маршрутка от Крюково и Солнечногорска, остановка в 100 м.	cian.ru/sale/suburban/151831001/
Минимальное значение						1 474
Максимальное значение						2 909
Среднее значение						1 959
Вариация						26,9%

Выкопировка предположений представлена в Приложении 2

Вывод: диапазон цен на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство Московской области в районе расположения оцениваемых объектов варьируется от 1 474 руб./кв.м до 2 909 руб./кв.м, среднее значение 1 959 руб./кв.м. Данный разброс цен связан с техническим состоянием объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

Табл. 8.5

Данные о продаже земельных участков под дачное строительство в Московской области

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
1	Московская область, Солнечногорский район, д. Клочково	600,0	800 000	1 333	СНТ Клочково-2, участок 6 соток под дачное строительство, тихое место в окружении леса, электричество по границе, участок ровный, сухой, с лесными деревьями, рядом водоем, родник, хороший подъезд. Собственность.	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/145510524/
2	осковская область, Солнечногорский район, д. Новая	720,0	800 000	1 111	Продается земельный участок 7,2 соток в Эко-Коттеджном поселке Эко-Вилладж д. Новая. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для дачного строительства. Участок правильной формы. Пятницкое шоссе. 40 км от МКАД. Солнечногорский район. Ж/д направление: Ленинградское. Коммуникации: электричество 15 кВт, водоснабжение по границе (центральное). Охраняемый жилой поселок, экологически чистый район, в окружении лесных деревьев, недалеко Истринское водохранилище. Круглогодичный подъезд налажено регулярное транспортное сообщение, автобусная остановка рядом. На территории поселка для будущих владельцев действует уникальная возможность	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/31498681/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					построить свой будущий дом с большими скидками и в кратчайшие сроки . Есть возможность приобрести два смежных участка или участок с большей площадью.	
3	Московская область, Солнечногорский район, д. Повадино	600,0	970 000	1 617	ятницкое ш. 38 км. Участок 6 сот., в обжитом снт (полностью застроено), в районе д. Повадино. Участок ровный, правильной формы 30x20. Эл-во проплачено (столб по границе), охрана, до леса 50 метров. Хороший, круглогодичный подъезд. Красивое, тихое место. В собственности более 3 лет. Документы готовы к продаже. Возможна ипотека.	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/11179391/
4	Московская область, Солнечногорский район, д. Новая	1 100,0	1 400 000	1 273	Продается земельный участок 11 соток в Эко-Коттеджном поселке Эко-Вилладж д. Новая. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для дачного строительства. Участок правильной формы. Пятницкое шоссе. 40 км от МКАД. Солнечногорский район. Ж/д направление: Ленинградское. Коммуникации : электричество 15 кВт ,водоснабжение по границе (центральное). Охраняемый жилой поселок, экологически чистый район, в окружении лесных деревьев , недалеко Истринское водохранилище. Круглогодичный подъезд налажено регулярное транспортное сообщение, автобусная остановка рядом. На территории поселка для будущих владельцев действует уникальная возможность построить свой будущий дом с большими скидками и в кратчайшие сроки . Есть возможность приобрести два смежных участка или участок с большей площадью.	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/143168077/
5	Московская область, Солнечногорский район, д. Клочково	1 000,0	1 450 000	1 450	Участок 10 соток, в деревне Клочково под дачное строительство. 36 км по Ленинградскому шоссе от МКАД. Хороший круглогодичный подъезд, соседи живут постоянно. Электричество 15 кВт подключено, газ (Мособлгаз) планируется в 2017г. Лес-100м, озеро для купания и рыбалки-1 км. Инфраструктура гп Поварово-5 км. От поворота с Ленинградского шоссе, до Клочково 8 км. Красивое и тихое место с хорошими соседями и без дополнительных сборов, так сложно найти в Подмосковье. Цена всего 1 450 000 руб. Показ в любой день. ID#89542#	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/153313517/
6	Московская область, Солнечногорский район, д. Клочково, Клочково садовое товарищество	600,0	700 000	1 167	Ленинградское шоссе, поворот на Поварово. Продается участок 6 соток в СПК Клочково1, в районе д. Клочково. Новая нарезка земли. К СПК сделали дорогу. Свет 5 кВт.	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/32010389/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
7	Московская область, Истринский район, Березки садовое товарищество	1 200,0	1 500 000	1 250	Продам участок 12 соток в СНТ Березки-1 в районе деревни Соколово, Солнечногорского района, Московской области. Участок ровный. Никаких построек нет. Соседи с двух сторон. Электроэнергия подключается бесплатно, столб стоит. СНТ небольшое, всего 25 домов. Общие автоматические ворота. На границе участка лежит большое количество бетонных блоков для закладки фундамента дома (в подарок). Хороший асфальтированный подъезд до участка. Дороги чистят. Соседи живут круглый год. До Истринского водохранилища менее 4 км. СНТ примыкает к грибному лесу. Каждый человек, живущий в современном мегаполисе, порой задумывается о приобретении земельного участка за городом для строительства дачи, коттеджа или особняка. Чем обусловлено это стремление человека? Ответ на этот вопрос всем, в принципе, известен: городская среда неблагоприятно влияет на здоровье человека. Город - это мощный стрессовый фактор, плохая экология, повышенная шумность. Всё это пагубно отображается на физическом и психическом здоровье человека, особенно на вновь подрастающих поколениях. В этом поселке вас ждет все самое прекрасное для того, чтобы отдыхать и дышать свежим воздухом. Природа в этом месте самая удивительная. Это вид живописных холмов, пение птиц и журчание ручьев, свежесть утренней росы и прелесть луговых цветов, шелест березовой листвы и мягкий аромат хвойных деревьев. Такое сочетание, безусловно, пробуждает мысли о беззаботном детстве, легкости и великолепии.	https://istra.cian.ru/sale/suburban/148650886/
Минимальное значение						1 111
Максимальное значение						1 617
Среднее значение						1 314
Вариация						13,1%

Выкопировка предположений представлена в Приложении 2

Вывод: диапазон цен на земельные участки под дачное строительство Московской области в районе расположения оцениваемых объектов варьируется от 1 111 руб./кв.м до 1 617 руб./кв.м, среднее значение 1 314 руб./кв.м. Данный разброс цен связан с техническим состоянием объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

Табл. 8.6

Данные о продаже таунхаусов в Московской области

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
1	Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово	100,0	2 450 000	24 500	<p>Квадроххаус 100 кв.м. с участком 1,59 соток в КП Пятница Парк. Поселок Пятница Парк - это тщательно продуманная планировка территории, высокое качество строительных материалов, большие земельные участки, развитая инфраструктура, три удобных въезда для автомобилистов и пешеходные выходы к остановкам.</p> <p>На территории загородного комплекса появятся вместительные парковки, яркие игровые комплексы и комфортабельные зоны отдыха. Застройщик также возведет детский развивающий центр, конно-спортивный клуб, магазины, спортивные площадки и другую инфраструктуру.</p> <p>Огороженная территория, круглосуточная охрана, система видеонаблюдения по периметру поселка, автоматизированные шлагбаумы, ворота и калитки, аварийные службы. Поселок находится в окружении лесного массива. Река, озеро, в 1,5 км Истринское водохранилище</p>	https://solnechnogorsk.ci an.ru/sale/suburban/149112948/
2	Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово	130,0	2 979 000	22 915	<p>Квадроххаус 130 кв.м. с участком 2,5 сотки в КП Пятница Парк. Поселок Пятница Парк - это тщательно продуманная планировка территории, высокое качество строительных материалов, большие земельные участки, развитая инфраструктура, три удобных въезда для автомобилистов и пешеходные выходы к остановкам.</p> <p>На территории загородного комплекса появятся вместительные парковки, яркие игровые комплексы и комфортабельные зоны отдыха. Застройщик также возведет детский развивающий центр, конно-спортивный клуб, магазины, спортивные площадки и другую инфраструктуру.</p> <p>Огороженная территория, круглосуточная охрана, система видеонаблюдения по периметру поселка, автоматизированные шлагбаумы, ворота и калитки, аварийные службы. Поселок находится в окружении лесного массива. Река, озеро, в 1,5 км Истринское водохранилище.</p>	https://solnechnogorsk.ci an.ru/sale/suburban/149875934/
3	Московская область, Солнечногорский район, Гринвич кп	190,0	9 000 000	47 368	<p>Солнечногорский район, д.Лыткино, Коттеджный посёлок бизнес-класса Гринвич, продается таунхаус S=190 кв.м. на земельном участке 5 соток. 2-х этажный, без внутренней отделки, выход с гостиной на террасу, мансардные окна, перекрытия плиты, материал стен кирпич, есть эркер, и гараж, все центральные коммуникации заведены. Участок огорожен, ровный, правильной формы. Круглосуточная охрана, детские площадки, зоны отдыха, забор по периметру поселка. Собственность более 3 лет. Прямая продажа. Возможен торг. Все документы готовы. До Зеленограда 10 минут.</p>	https://solnechnogorsk.ci an.ru/sale/suburban/147204037/
4	Московская область,	109,0	6 890 000	63 211	<p>Предлагаем Вашему вниманию отличный двухэтажный квадроххаус площадью 110 кв м, с 3 сотками земли в коттеджном поселке "Повадино"</p>	https://solnechnogorsk.ci an.ru/sale/suburban/1381

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
	Солнечногорский район, Повадино кп				<p>с развитой инфраструктурой, охраной, детским клубом, детскими площадками, местами для отдыха, спортивными площадками. Поселок построен в стиле европейской деревни с красивыми домами. Поселок газифицирован, с центральным отоплением и канализацией. Для жителей поселка ходит свой бесплатный транспорт до Зеленограда, ходит школьный автобус в деревню Повадино, там построена современная школа.</p> <p>Квадрохауз (дом на четыре хозяина) двухэтажный, на каждом этаже санузел, на первом этаже кухня гостиная со спальней, на втором этаже две спальни с балконом, есть чердак. Сделан ремонт на 90%, осталось установить двери и поставить свою мебель.</p> <p>ицианд https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/138128590/</p>	28590/
5	Московская область, Солнечногорский район, Гринвич кп	220,0	13 200 000	60 000	<p>Кирпичный Таун-хаус, 3 этажа, 220 кв.м, гараж, участок 3 сотки, с новым выполненным ремонтом в охраняемом коттеджном поселке Гринвич. Посёлок жилой, выполнен в едином английском стиле. Хорошее окружение: лес, детская и спортивная площадки, рядом водоем организованная круглогодичная рыбалка. Экологически чистое, тихое и уютное место. Удобная транспортная доступность. Все коммуникации действующие (газ, отопление, теплый пол, центральная канализация, центральный водопровод арт. скважина 210 м., электричество 8 кВт). Дизайн-проект. Потолки 3 метра. Два камина! (на первом и на третьем этаже). Три санузла Дорогая испанская плитка. Французские окна на первом этаже. Пластиковые стеклопакеты. Остекленная терраса. Теплые полы. Таунхаус очень светлый. Большая площадь остекления. Крыша утеплена. Установлены пять мансардных окон. Первый этаж: кухня-гостиная, каминный зал 36 кв.м, утепленная терраса 12 кв.м, гараж 19 кв.м, прихожая, подсобная, с/у, бойлерная. Второй этаж: три спальни: 26, 18 и 13 кв.м, два с/у. Третий мансардный этаж полноценное единое помещение свободного назначения (кабинет, библиотека, каминный зал, кинотеатр, лаунж зона) - 52 кв.м, с подсобными кладовками с каждой стороны. Таун-хаус расположен вдалеке от дороги. Тихо. Соседи отремонтировались и живут постоянно. Телефон: 8-906-033-03-66 или 8-926-022-40-09 Вотчина</p>	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/31444076/
6	Московская область, Солнечногорский район, д. Лыткино	140,0	7 700 000	55 000	<p>Таунхаус в коттеджном поселке бизнес класса "Гринвич". 35 км по Пятницкому шоссе. 10 мин езды от ст.Крюково (Зеленоград). Также имеется возможность заезда по Ленинградскому и Ново-Рижскому шоссе. Информацию о поселке можно посмотреть на сайте Гринвич.</p> <p>Продажа от собственника. ПМЖ, дом и земля в собственности, документы на руках. Площадь дома: 140 кв.м (два этажа + мансарда). Площадь участка: 1,6 сотки. Цена: 7700000 руб. (в цену входит стоимость дома, участка, коммуникаций). Фундамент: монолитная железобетонная плита. Стены: поризованный кирпич. Кровля:</p>	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/5230310/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					<p>металлочерепица. Внешняя отделка: декоративная штукатурка, искусственный камень. Отличная звукоизоляция, как внешняя, так и внутренняя. Под чистовую отделку. Полный комплект коммуникаций в доме: центральное водоснабжение и канализация, электроэнергия 7,5 кВт, центральное газоснабжение (право пользования коммуникациями оплачено и включено в стоимость). Все черновые работы завершены.</p> <p>На полах стяжка готова для укладки пола, стены ошпаклеваны "в чистую" под покраску. Установлены подоконники, мансардные окна. Теплые полы на всем 1м этаже и в СУ 2го этажа. СУ на каждом этаже.</p> <p>Вся электрика и водо\теплоснабжение разведены. Радиаторы отопления смонтированы. Смонтированы внешние блоки системы кондиционирования. Газовый котел Buderus. Система очистки воды.</p> <p>Частично закуплены оконечные сантехнические устройства.</p> <p>ицианд https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/5230310/</p>	
7	Московская область, Солнечногорский район, Акватория Истры садовое товарищество	105,0	3 990 000	38 000	<p>Коттеджный поселок Квартал акватории, часть действующего поселка Акватория Истры в едином ансамбле Акваполиса. Прописка ИЖС со своей землей и всеми коммуникациями. Предлагается на продажу объект в дуплексе площадью 105 м2 с собственным отдельным участком 3.6 соток по адресу:</p> <p>Пятницкое шоссе, 49 км от МКАД, МО, Солнечногорский район, деревня Лопотово. Потрясающее место отдыха для всей семьи и друзей, место отдыха и жизни уважаемых граждан. Свои д/сад, школа, пляжи, территория. Круглогодичное проживание и проезд, ОЧЕНЬ приличное окружение! Дома с центральными коммуникациями (газ, электричество (10 кВт), водоснабжение, канализация) на берегу Истринского водохранилища и в непосредственной близости от соснового леса (300 м). От дома до воды 10 мин пешком.</p> <p>Высокий уровень качества постройки и применяемых материалов: фундамент свайно-ростверковый, материал стен кирпич керамический + утепление 100 мм. + качественная штукатурка Kraisell, покрытие кровли мягкая черепица Tegola, 3-х камерные стеклопакеты Rehau с ламинацией под дерево, поставлен кованый забор. Квартира подготовлена под чистовую отделку. Полная инфраструктура поселка: магазин, охрана, зона прибрежного отдыха, пантоны для легких катеров в непосредственной близости к поселку. Ландшафтный дизайн комплекса: обустроены газоны, посажены сосны, ели. Проложены асфальтированные и бетонные дороги.</p> <p>Уникальная возможность объединиться с друзьями или родственниками и при этом быть хозяевами своей земли и дома при покупке таунхауса дуплекса на двоих хозяев! % Особые преференции по ипотеке от Сбербанка % Возможна рассрочка Звоните, подробности по телефону!</p> <p>Анна</p>	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/152257702/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
8	Московская область, Солнечногорский район, Поварово пгт	160,0	5 300 000	33 125	<p>енинградское шоссе 37 км от МКАД, поселок городского типа Поварово, вблизи г. Зеленограда. Таунхаус 160 кв. м, участок 4 сотки. Таунхаус 160 кв. м / участок 4 сотки / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в поселке. Таунхаус 160 кв. м, 2 этажа / 3 уровня, материал блоки, перекрытия балки, окна пвх, мягкая кровля ондулин; наружная отделка - утеплитель, сайдинг; внутренняя отделка - обои, коммуникации разведены по дому; полы - ковролин, ламинат, керамическая плитка; газовое (АОГВ) отопление; построен в 2008 году.</p> <p>Планировка: Цоколь - погреб; 1-й этаж - прихожая, холл, гостиная, кухня, санузел; 2-й этаж - холл, три спальни, санузел; мансарда - холл, мансарда. С мебелью. Другие строения: гараж. Коммуникации - все подключены (подключение оплачено); электричество 5 кВт, подключено; газ; водопровод; канализация, септик; возможно подключение телефона; возможно подключение интернета. Подъездная дорога асфальт + асфальтовая крошка, протяженность от асфальта 1 км. На участке садовые деревья, кустарники, газон, дорожки, стоянка, участок огорожен (металлопрофиль с полимерным покрытием).</p> <p>Окружающая местность: Природа - рядом лес, пруд, рядом река Радомля. На территории поселка инфраструктура, магазины, детский сад, школа. Спортивный клуб с тренажерным залом, возле дома детская площадка, рыболовный клуб, лес, грибы, ягоды. Солидное окружение, вокруг дома разных категорий, соседи построились, идет активная застройка. Общественный транспорт - ж/д станция Поварово, Поваровка в 15 минут пешком, автобус, маршрутка. Административная принадлежность: Московская область, Солнечногорский район. Дом с качественным ремонтом, с мебелью, всеми коммуникациями, полностью готов к проживанию. Цена 5 300 000 рублей.</p>	https://solnechnogorsk.ci-an.ru/sale/suburban/154147578/
9	Московская область, Солнечногорский район, Гринвич кп	220,0	9 000 000	40 909	<p>Уникальное предложение. БОКОВОЙ Таун-хаус с хорошим участком (расположенным вокруг Таун-хауса) в охраняемом жилом коттеджном посёлке бизнес класса Гринвич расположенный в окружении леса в пяти минутах от Истринского водохранилища и в тридцати километрах от Москвы по Пятницкому шоссе. Грамотно продуманная инфраструктура. Все коммуникации - газ, электричество, водопровод, канализация центральные заведены. Котёл стоит. Панорамные большие окна. Кухня с эркером. Материал стен кирпич. Общая площадь - 220 кв.м, Площадь участка 5 соток!!! (ИЖС для ПМЖ). Первый этаж: гостиная-кухня 50 кв.м с отдельным местом под камин, терраса 12 кв.м, гараж 20 кв.м, подсобная комната, санузел, бойлерная, холл, крыльцо. Второй этаж: 3 спальни (20+18+14 кв.м) одна спальня с эркером, два санузла, подсобное помещение. Жилой мансардный этаж: 50 кв.м. Крыша мягкая черепица. Солидные соседи. Живут постоянно. Круглосуточная охрана. Поселок полностью обустроен. Полная стоимость в договоре. Отдельно свидетельство на квартиру и отдельно</p>	https://solnechnogorsk.ci-an.ru/sale/suburban/148560891/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					на земельный участок. Телефон: 8-906-033-03-66, 8-926-022-40-09	
Минимальное значение						22 915
Максимальное значение						63 211
Среднее значение						42 781
Вариация						34,4%

Выкопировка предположений представлена в Приложении 2

Вывод: диапазон цен на таунхаусы Московской области в районе расположения оцениваемых объектов варьируется от 22 915 руб./кв.м до 63 211 руб./кв.м, среднее значение 42 781 руб./кв.м. Данный разброс цен связан с техническим состоянием объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

8.4. Оценка ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Табл. 8.4

Ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник: данные Ассоциации российских банков

На объект оценки имеется техническая документация и юридическая документация. Исходя из данных анализа рынка, присутствует устойчивый спрос на объекты, схожие с объектом оценки.

Вывод:

- На основании выше представленных данных можно сделать заключение о низкой инвестиционной привлекательности объекта оценки, согласно проведенному анализу рынка.
- Типичный срок экспозиции объектов, подобных объекту оценки, составляет от 7-18 месяцев.

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

- Диапазон цен на земельные участки коммерческого назначения в г. Находка варьируется от 1 722 руб./кв.м до 3 192 руб./кв.м, среднее значение 2 500 руб./кв.м;
- Диапазон цен на объекты коммерческого назначения в г. Находка варьируется от 21 696 руб./кв.м до 102 222 руб./кв.м, среднее значение 54 139 руб./кв.м;
- Диапазон арендных ставок на объекты коммерческого назначения в г. Находка варьируется от 5 760 руб./кв.м/год до 9 600 руб./кв.м/год, среднее значение 8 301 руб./кв.м/год;
- Диапазон цен на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство Московской области в районе расположения оцениваемых объектов варьируется от 1 474 руб./кв.м до 2 909 руб./кв.м, среднее значение 1 959 руб./кв.м;
- Диапазон цен на земельные участки под дачное строительство Московской области в районе расположения оцениваемых объектов варьируется от 1 111 руб./кв.м до 1 617 руб./кв.м, среднее значение 1 314 руб./кв.м;
- Диапазон цен на жилые дома - таунхаусы Московской области в районе расположения оцениваемых объектов варьируется от 22 915 руб./кв.м до 63 211 руб./кв.м, среднее значение 42 781 руб./кв.м;
- Основные ценообразующие факторы:
 - 1) Район месторасположения;

-
- 2) Площадь;
 - 3) Техническое состояние;
 - 4) Структура площадей по назначению (производственно-складские/административно-офисные).
- Типичные продавцы и покупатели:
 - 1) Продавцы – юридические лица, частные лица;
 - 2) Покупатели – физические, юридические лица, заинтересованные в покупке и последующей сдачей в аренду помещений.
 - Международный кризис оказал влияние на все сегменты рынка недвижимости. На фоне ежедневно меняющейся ситуации прогнозы развития рынка недвижимости являются крайне неопределенными.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
 - из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
 - на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
 - законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
 - на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта

Из всех экономически целесообразных вариантов использования тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

9.2. Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход (*cost approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом 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 основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В оценочной практике затратный подход, как правило, применяется при оценке отдельно стоящих зданий. Часть оцениваемых объектов представляют собой нежилые отдельно стоящие здания, в виду отсутствия необходимой технической документации на оцениваемые объекты, не представляется возможным произвести расчет в рамках затратного подхода. Так же затратный подход не показывает реальную картину рынка коммерческой жилой недвижимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки.

Сравнительный подход (*salescomparison approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход полностью отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой и жилой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках прямых объектов-аналогов, при расчете использовались наиболее сопоставимые объекты на рынке. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1),

утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299, а также, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить объекты коммерческого назначения, а также связанные с оцениваемым объектом расходы.

Несмотря на существующий рынок аренды загородной недвижимости (объектов), он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости части оцениваемых объектов – жилых домов (таунхаусов).

Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299, а также, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости части оцениваемых объектов коммерческого назначения.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

10.1.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

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

Табл. 10.1

Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок.

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Данный метод не может быть использован, так как оцениваемый земельный участок свободный от застройки
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Данный метод не может быть использован, так как оцениваемый земельный участок свободный от застройки
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно количество объектов-аналогов по сдаче в аренду земельных участков аналогичного землепользования
5	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.	Метод не может быть использован, требуется прогнозирование ставок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		<p>Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>	аренды, расчет затрат на строительство на текущий момент времени
6	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>	Метод не может быть использован, отсутствует возможность рассчитать затраты на строительство объектов, приносящих доход, отсутствуют данные для расчета доходов и расходов, приносимых объектами застройки земельного участка

Источник информации: Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка при помощи метода сравнения продаж.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельного участка» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельного участка применяются следующие методы оценки:

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в Главе 7.3 настоящего Отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- категория земель;
- вид разрешенного использования;
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

Для земельных участков в зависимости от площади и др. факторов применяются различные единицы сравнения – кв. м сотка, гектар. При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м земельного участка.

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о выставленных на продажу земельных участках, подобных оцениваемым объектам.

Описание выбранных объектов-аналогов земельных участков представлено в таблице ниже:

Табл. 10.2

**Описание выбранных объектов-аналогов для земельного участка
коммерческого назначения в г. Находка**

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2 ²	Объект-аналог 3
Местоположение	Приморский край, г. Артем	Приморский край, г. Находка, ул. Комсомольская	Приморский край, г. Владивосток, ул. Порт-Артурская (пос. Трудовое), 37
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Площадь земельного участка, кв.м.	12 778,00	6 450,00	12 500,00
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения объектов оптовой торговли
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право краткосрочной аренды
Рельеф участка	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот
Наличие железнодорожной	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

² Объект аналог №2 освобожден от улучшения путем сноса зданий. При согласовании застройки новым объектом недвижимого имущества потребуется согласование подведения всех необходимых коммуникаций, при расчете Оценщик принял наличие коммуникаций как: коммуникации на границе.

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2 ²	Объект-аналог 3
ветки			
Наличие улучшений на земельном участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://www.farpost.ru/artem/realty/land/1.3-ga-sobstvennost-rajon-igrovoj-zony-podstroitelstvo-ljubyh-objekt-34154713.html	http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-pod-stroitelstvo-zhilyh-i-kom-zdanij-42214168.html	http://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-pod-stroitelstvo-vo-vladivostoke-46953308.html
	8-924-248-31-35	8-902-522-89-27	8-914-704-15-11
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб.	22 000 000	14 370 000	35 000 000
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв.м.	1 721,71	2 227,91	2 800,00

Источник информации представлен в Приложении №2

Табл. 10.3

Описание выбранных объектов-аналогов для земельного участка для индивидуального жилищного строительства в Московской области

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово	Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово	Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Площадь земельного участка, кв.м.	900,00	1 000,00	1 600,00
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Под индивидуальное жилищное строительство	Под индивидуальное жилищное строительство	Под индивидуальное жилищное строительство
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот
Наличие улучшений на земельном участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Коммуникации по границе	Подведена электроэнергия, коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (Агентство, сайт,	https://solnechnogorsk.ci an.ru/sale/suburban/1501	https://solnechnogorsk.ci an.ru/sale/suburban/1541	https://solnechnogorsk.ci an.ru/sale/suburban/1518

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
агент, телефон)	00651/	47128/	31001/
	8-926-086-71-23	8-916-072-77-57	8-499-390-39-24
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб.	2 000 000	2 850 000	3 000 000
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв.м.	2 222,22	2 850,00	1 875,00

Источник информации представлен в Приложении №2

Табл. 10.4

Описание выбранных объектов-аналогов для земельного участка для дачного строительства в Московской области

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, д. Клочково	Московская область, Солнечногорский район, д. Новая	Московская область, Истринский район, Березки садовое товарищество
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Площадь земельного участка, кв.м.	600,00	720,00	1 200,00
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот
Наличие улучшений на земельном участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	https://solnechnogorsk.ci an.ru/sale/suburban/1455 10524/	https://solnechnogorsk.ci an.ru/sale/suburban/3149 8681/	https://istra.cian.ru/sale/s uburban/148650886/
	8-926-086-72-23	8-985-998-01-49	8-909-969-41-24
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб.	800 000	800 000	1 500 000
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается),	1 333,33	1 111,11	1 250,00

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
руб./кв.м.			

Источник информации представлен в Приложении №2

Далее приведен расчет рыночной стоимости земельных участков с описанием вносимых корректировок в следующей последовательности:

1. Расчет земельного участка коммерческого назначения в г. Находка Приморского края.
2. Расчет земельного участка под индивидуальное жилищное строительство Солнечногорского района Московской области.
3. Расчет земельного участка под дачное строительство Солнечногорского района Московской области.

При расчете земельных участков в Московской области Оценщик произвел расчет двух базовых участков под индивидуальное жилищное строительство и дачное строительство с последующим массовым расчетом остальных земельных участков с учетом корректировки на площадь участков.

Табл. 10.5.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, площадью 2573,00 кв.м под здание отдела кадров, назначение: земли населенных пунктов, кадастровый номер 25:31:010211:0155

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв.м.	-	1 721,71	2 227,91	2 800,00
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право краткосрочной аренды
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	31,58%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 721,71	2 227,91	3 684,21
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 721,71	2 227,91	3 684,21
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 721,71	2 227,91	3 684,21
Дата предложения	14 февраля 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 721,71	2 227,91	3 684,21
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Торг предусматривается	Торг предусматривается	Торг предусматривается
Корректировка на торг покупателя-продавца, %	-	-21,50%	-21,50%	-21,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 351,54	1 748,91	2 892,11
Местонахождение	Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2	Приморский край, г. Артем	Приморский край, г. Находка, ул. Комсомольская	Приморский край, г. Владивосток, ул. Порт-Артурская (пос. Трудовое), 37
Корректировка на местоположение, %	-	-9,21%	0,00%	-31,00%
Разрешенное использование	Под здание отдела кадров	Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения объектов оптовой торговли
Корректировка на разрешенное использование, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь земельного участка, кв.м	2 573,00	12 778,00	6 450,00	12 500,00
Корректировка на площадь, %	-	16,26%	9,02%	16,02%
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Корректировка на состояние подъездных путей, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	Коммуникации заведены на участок	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие коммуникаций %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		7,05%	9,02%	-14,98%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв.м		1 446,80	1 906,71	2 458,83
Величина валовой коррекции	-	25,47%	9,02%	78,60%
Весовые коэффициенты	-	0,3874	0,4601	0,1525
Величина коэффициента вариации	26,15%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв.м.		1 812,74		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, кадастровый номер: 25:31:010211:0155 (НДС не облагается), руб.		4 664 185		

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

*В связи с ограниченностью рынка продажи земельных участков коммерческого назначения районе расположения объекта оценки, выбранные объекты не являются прямыми аналогами, требуется введение значительных поправок. Таким образом, общая валовая коррекция аналогов превышает 30%. В то же время данные объекты-аналоги являются наиболее сопоставимыми с оцениваемым объектом из имеющихся на рынке продажи земельных участков коммерческого назначения Приморского края, а скорректированная взвешенная стоимость не выше диапазона стоимости объектов в районе расположения оцениваемого объекта (см. п. 8.3 настоящего Отчета). В связи с этим, Оценщик счел целесообразным учесть результаты в согласовании рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование внесенных корректировок:

1. Вид права

Оцениваемый земельный участок находится на праве собственности, объекты-аналоги, так же как и объекты-аналоги №1 и №2. Объект-аналог №3 находится на праве краткосрочной аренды, следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016», где:

Табл. 10.6

Данные для расчета корректировки на вид права

Наименование коэффициентов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016».

Величина поправки определялась по следующей формуле:

$$K = \left(\frac{K_{oc}}{K_{ан}} \right) - 1 \times 100\%$$

где:

К_о – коэффициент объекта оценки;

К_а – коэффициент объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировки на вид права.

Табл. 10.7

Расчет корректировки на вид права

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право краткосрочной аренды
Коэффициент зависимости	1,00	1,00	1,00	0,76
Корректировка	-	0,00%	0,00%	31,58%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Следовательно, для объекта-аналога №3, находящегося на праве краткосрочной аренды, корректировка составила 31,58%.

2. Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами №1 - №3 и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

3. Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов №1 - №3 и оцениваемого земельного участка одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

4. Дата предложения (изменение цен во времени)

Дата проведения оценки – 14 февраля 2017 г. Дата предложений объектов-аналогов актуальна на дату оценки. Учитывая выше изложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

5. Разница между ценой предложения и ценой сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке земель, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.», уровни уторгования на объекты недвижимости представлены следующие:

Табл. 10.8

Уровни торга

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

В виду небольшого количества предложений по продаже земель в Приморском крае, низкой активности рынка и сложившейся экономической ситуации в целом, Оценщик счел целесообразным для объектов-аналогов №1 - №3 ввести корректировку на торг в размере -21,5% (максимальное значение расширенного интервала неактивного рынка), для каждого аналога.

6. Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект расположен по адресу: Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2. Объекты-аналоги расположены в различных населенных пунктах Приморского края. Расчет корректировки на местонахождение проводился по данным «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» / под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016.

Табл. 10.9

Данные для расчета корректировки на местонахождение по отношению к областному центру для офисно-торговой недвижимости

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение
Областной центр	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76
Райцентры с развитой промышленностью	0,69
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55
Прочие населенные пункты	0,44

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016»

Величина поправки определялась по следующей формуле:

$$K = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1 \times 100\%$$

где:

К_о – коэффициент объекта оценки;

К_а – коэффициент объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировки на местоположение.

Табл. 10.10

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местонахождение	Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2	Приморский край, г. Артем	Приморский край, г. Находка, ул. Комсомольская	Приморский край, г. Владивосток, ул. Порт-Артурская (пос. Трудовое), 37
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Областной центр
Расчетный коэффициент	0,69	0,76	0,69	1
Корректировка	-	-9,21%	0,00%	-31,00%

Источник информации: анализ, расчет Оценка

Для объектов-аналогов №1, №2 и №3, корректировки составили -9,21%, 0,00% и -31,00% соответственно.

7. Категория/вид разрешенного использования земельного участка

Категория оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под здание отдела кадров. Объекты-аналоги №1 - №3 имеют аналогичную категорию земель и сопоставимый вид разрешенного использования, корректировки не вводятся.

8. Корректировка на величину земельного участка

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

Входные данные для построения зависимости указаны в таблице:

Табл. 10.11

Матрицы коэффициентов по цене предложений для земельных участков под офисно-торговую застройку

Площадь, Га		Аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	0,5-1,0	>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	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

Диагр. 10.1

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под офисно-торговую. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

Расчет коэффициента произведен по формуле:

$$y = 1,9152 * x^{-0,094}$$

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок на площадь.

Табл. 10.12

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	2 573,0	12 778,0	6 450,0	12 500,0
Коэффициент зависимости	0,9154	0,7874	0,8397	0,7891
Корректировка	-	16,26%	9,02%	16,02%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Следовательно, для объектов-аналогов №1 - №3, корректировки на площадь составят 16,26%; 9,02% и 16,02%.

9. Наличие инженерных коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

У объекта-оценки имеется возможность подключения электроэнергии, канализации, водоснабжения и отопления (в расчет участок принят как условно свободный от коммуникаций).

У объектов-аналогов №1, №2 и №3 имеется возможность подключения электроэнергии, канализации, водоснабжения и отопления, корректировки не вводятся.

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c} \quad ; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right) \quad ; \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i \quad ; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

Табл. 10.13.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 279 +/- 25 кв.м, кадастровый номер 50:09:0050712:790

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв.м.	-	2 222,22	2 850,00	1 875,00
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 222,22	2 850,00	1 875,00
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 222,22	2 850,00	1 875,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 222,22	2 850,00	1 875,00
Дата предложения	14 февраля 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 222,22	2 850,00	1 875,00
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Торг предусматривается	Торг предусматривается	Торг предусматривается
Корректировка на торг покупателя-продавца, %	-	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 944,44	2 493,75	1 640,63
Местонахождение	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово	Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово	Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	Под индивидуальное жилищное строительство	Под индивидуальное жилищное строительство	Под индивидуальное жилищное строительство
Корректировка на разрешенное использование, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв.м	1 279,00	900,00	1 000,00	1 600,00
Корректировка на площадь, %	-	-4,77%	-3,36%	3,16%
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Корректировка на состояние подъездных путей, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Наличие коммуникаций	Коммуникации заведены на участок	Коммуникации по границе	Подведена электроэнергия, коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие коммуникаций %	-	0,00%	-14,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-4,77%	-17,36%	3,16%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв.м		1 851,74	2 060,77	1 692,49
Величина валовой коррекции	-	4,77%	17,36%	3,16%
Весовые коэффициенты	-	0,4057	0,1568	0,4375
Величина коэффициента вариации	9,89%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв.м.	1 814,84			
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0050712:790 (НДС не облагается), руб.	2 321 175			

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Обоснование внесенных корректировок:

1. Вид права

Оцениваемый земельный участок находится на праве собственности, объекты-аналоги, так же как и объекты-аналоги №1, №2 и №3, корректировки не вводятся.

2. Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами №1 - №3 и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

3. Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов №1 - №3 и оцениваемого земельного участка одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

4. Дата предложения (изменение цен во времени)

Дата проведения оценки – 14 февраля 2017 г. Дата предложений объектов-аналогов актуальна на дату оценки. Учитывая выше изложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

5. Разница между ценой предложения и ценой сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке земель, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.», уровни уторгования на объекты недвижимости представлены следующие:

Табл. 10.14

Уровни торга

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

В виду большого количества предложений по продаже земель в Московской области и сложившейся экономической ситуации в целом, Оценщик счел целесообразным для объектов-аналогов №1 - №3 ввести корректировку на торг в размере -14,2% (максимальное значение расширенного интервала активного рынка), для каждого аналога.

6. Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект расположен по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово. Объекты-аналоги имеют сопоставимое расположение, корректировки не вводятся.

7. Категория/вид разрешенного использования земельного участка

Категория оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Объекты-аналоги №1 - №3 имеют аналогичную категорию земель и сопоставимый вид разрешенного использования, корректировки не вводятся.

8. Корректировка на величину земельного участка

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

Входные данные для построения зависимости указаны в таблице:

Табл. 10.15

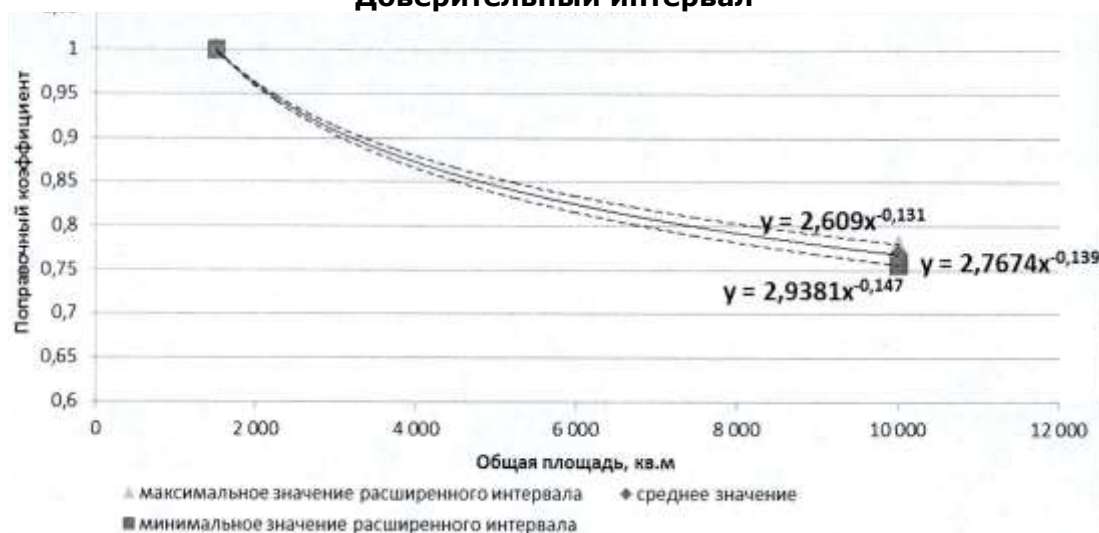
Матрицы коэффициентов по цене предложений для земельных участков под ИЖС застройку

Площадь, кв.м		Аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
Объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

Диagr. 10.2

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под ИЖС. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

Расчет коэффициента произведен по формуле:

$$y = 2,7674 * x^{-0,139}$$

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок на площадь.

Табл. 10.16

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	1 279,0	900,0	1 000,0	1 600,0
Коэффициент зависимости	1,0238	1,0751	1,0594	0,9924
Корректировка	-	-4,77%	-3,36%	3,16%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Следовательно, для объектов-аналогов №1 - №3, корректировки на площадь составят -4,77%; -3,36% и 3,16%.

9. Наличие инженерных коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

У объекта-оценки имеется возможность подключения электроэнергии, канализации, водоснабжения и.

У объектов-аналогов №1, №2 и №3 имеется возможность подключения электроэнергии, канализации, водоснабжения и отопления, корректировки не вводятся.

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c} \quad ; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right) \quad ; \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i \quad ; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

Табл. 10.17.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1000 кв.м, кадастровый номер 50:09:0050712:697

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв.м.	-	1 333,33	1 111,11	1 250,00
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 333,33	1 111,11	1 250,00
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 333,33	1 111,11	1 250,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 333,33	1 111,11	1 250,00
Дата предложения	14 февраля 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 333,33	1 111,11	1 250,00
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Торг предусматривается	Торг предусматривается	Торг предусматривается
Корректировка на торг покупателя-продавца, %	-	-14,20%	-14,20%	-14,20%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 144,00	953,33	1 072,50
Местонахождение	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	Московская область, Солнечногорский район, д. Клочково	Московская область, Солнечногорский район, д. Новая	Московская область, Истринский район, Березки садовое товарищество
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка на разрешенное использование, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь земельного участка, кв.м	1 000,00	600,00	720,00	1 200,00
Корректировка на площадь, %	-	-6,85%	-4,46%	2,57%
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Корректировка на состояние подъездных путей, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Наличие коммуникаций	Коммуникации заведены на участок	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие коммуникаций %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-6,85%	-4,46%	2,57%
Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв.м		1 065,59	910,78	1 100,03
Величина валовой коррекции	-	6,85%	4,46%	2,57%
Весовые коэффициенты	-	0,2532	0,3393	0,4076
Величина коэффициента вариации	9,83%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв.м.	1 027,10			
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0050712:697 (НДС не облагается), руб.	1 027 104			

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Обоснование внесенных корректировок:

1. Вид права

Оцениваемый земельный участок находится на праве собственности, объекты-аналоги, так же как и объекты-аналоги №1, №2 и №3, корректировки не вводятся.

2. Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами №1 - №3 и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

3. Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов №1 - №3 и оцениваемого земельного участка одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

4. Дата предложения (изменение цен во времени)

Дата проведения оценки – 14 февраля 2017 г. Дата предложений объектов-аналогов актуальна на дату оценки. Учитывая выше изложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

5. Разница между ценой предложения и ценой сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке земель, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.», уровни уторгования на объекты недвижимости представлены следующие:

Табл. 10.18

Уровни торга

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

В виду большого количества предложений по продаже земель в Московской области и сложившейся экономической ситуации в целом, Оценщик счел целесообразным для объектов-аналогов №1 - №3 ввести корректировку на торг в размере -14,2% (максимальное значение расширенного интервала активного рынка), для каждого аналога.

6. Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект расположен по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово. Объекты-аналоги имеют сопоставимое расположение, корректировки не вводятся.

7. Категория/вид разрешенного использования земельного участка

Категория оцениваемого земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для дачного строительства. Объекты-аналоги №1 - №3 имеют аналогичную категорию земель и сопоставимый вид разрешенного использования, корректировки не вводятся.

8. Корректировка на величину земельного участка

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

Входные данные для построения зависимости указаны в таблице:

Табл. 10.19

Матрицы коэффициентов по цене предложений для земельных участков под ИЖС застройку

Площадь, кв.м		Аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
Объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

Диagr. 10.3

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под ИЖС. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

Расчет коэффициента произведен по формуле:

$$y = 2,7674 * x^{-0,139}$$

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок на площадь.

Табл. 10.20

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	1 000,0	600,0	720,0	1 200,0
Коэффициент зависимости	1,0594	1,1374	1,1089	1,0329
Корректировка	-	-6,85%	-4,46%	2,57%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Следовательно, для объектов-аналогов №1 - №3, корректировки на площадь составят -6,85%; -4,46% и 2,57%.

9. Наличие инженерных коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

У объекта-оценки имеется возможность подключения электроэнергии, канализации, водоснабжения и.

У объектов-аналогов №1, №2 и №3 имеется возможность подключения электроэнергии, канализации, водоснабжения и отопления, корректировки не вводятся.

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c} ; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right) ; \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i ; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

Далее приведен расчет всех земельных участков, с учетом ввода корректировок на площадь.

Табл. 10.21

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков Московской области

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Расчетный удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированный удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 279 +/- 25 кв.м	50:09:0050712:790	1 279,00	1 814,84	0,00%	1 814,84	2 321 175
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 351 +/- 26 кв.м	50:09:0050712:759	1 351,00	1 814,84	-0,76%	1 801,07	2 433 250
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 009 +/- 22 кв.м	50:09:0050712:794	1 009,00	1 814,84	3,35%	1 875,65	1 892 530
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 681 +/- 29 кв.м	50:09:0050712:766	1 681,00	1 814,84	-3,73%	1 747,18	2 937 015
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 152 +/- 32 кв.м	50:09:0050712:780	2 152,00	1 814,84	-6,98%	1 688,21	3 633 035
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 614 +/- 28 кв.м	50:09:0050712:762	1 614,00	1 814,84	-3,18%	1 757,09	2 835 942
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 506 +/- 27 кв.м	50:09:0050712:774	1 506,00	1 814,84	-2,25%	1 774,09	2 671 774
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 347 +/- 26 кв.м	50:09:0050712:787	1 347,00	1 814,84	-0,72%	1 801,82	2 427 045
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 099 +/- 23 кв.м	50:09:0050712:751	1 099,00	1 814,84	2,13%	1 853,50	2 037 002
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 831 +/- 30 кв.м	50:09:0050712:791	1 831,00	1 814,84	-4,86%	1 726,55	3 161 310
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1	50:09:0050712:763	1 578,00	1 814,84	-2,88%	1 762,61	2 781 394

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Расчетный удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированный удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	578 +/- 28 кв.м						
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 715 +/- 29 кв.м	50:09:0050712:755	1 715,00	1 814,84	-4,00%	1 742,33	2 988 091
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 581 +/- 28 кв.м	50:09:0050712:758	1 581,00	1 814,84	-2,90%	1 762,14	2 785 946
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 078 +/- 23 кв.м	50:09:0050712:748	1 078,00	1 814,84	2,40%	1 858,48	2 003 444
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 001 +/- 22 кв.м	50:09:0050712:767	1 001,00	1 814,84	3,47%	1 877,73	1 879 603
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 001 +/- 22 кв.м	50:09:0050712:772	1 001,00	1 814,84	3,47%	1 877,73	1 879 603
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1010 кв.м	50:09:0050712:696	1 010,00	1 027,10	-0,14%	1 025,68	1 035 942
31	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 011 +/- 22 кв.м	50:09:0050712:771	1 011,00	1 814,84	3,32%	1 875,13	1 895 759
34	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 004 +/- 22 кв.м	50:09:0050712:769	1 004,00	1 814,84	3,42%	1 876,94	1 884 452
35	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 261 +/- 25 кв.м	50:09:0050712:777	1 261,00	1 814,84	0,20%	1 818,41	2 293 021
36	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 932 +/- 31 кв.м	50:09:0050712:781	1 932,00	1 814,84	-5,57%	1 713,71	3 310 888
37	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 844 +/- 30 кв.м	50:09:0050712:779	1 844,00	1 814,84	-4,96%	1 724,85	3 180 626
40	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещение объектов	50:09:0050712:785	2 186,00	1 814,84	-7,18%	1 684,54	3 682 402

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Расчетный удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированный удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 186 +/- 33 кв.м						
41	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 430 +/- 26 кв.м	50:09:0050712:788	1 430,00	1 814,84	-1,54%	1 786,90	2 555 270
42	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 262 +/- 25 кв.м	50:09:0050712:752	1 262,00	1 814,84	0,19%	1 818,21	2 294 587
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 003 +/- 22 кв.м	50:09:0050712:770	1 003,00	1 814,84	3,44%	1 877,20	1 882 836
45	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 581 +/- 28 кв.м	50:09:0050712:764	1 581,00	1 814,84	-2,90%	1 762,14	2 785 946
46	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 586 +/- 28 кв.м	50:09:0050712:756	1 586,00	1 814,84	-2,95%	1 761,37	2 793 531
47	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	50:09:0050712:760	1 079,00	1 814,84	2,39%	1 858,24	2 005 044
49	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	50:09:0050712:749	1 079,00	1 814,84	2,39%	1 858,24	2 005 044
53	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 058 +/- 32 кв.м	50:09:0050712:778	2 058,00	1 814,84	-6,40%	1 698,73	3 495 979
54	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 917 +/- 31 кв.м	50:09:0050712:747	1 917,00	1 814,84	-5,47%	1 715,57	3 288 744
57	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 362 +/- 26 кв.м	50:09:0050712:792	1 362,00	1 814,84	-0,87%	1 799,04	2 450 298
61	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 586 +/- 28 кв.м	50:09:0050712:795	1 586,00	1 814,84	-2,95%	1 761,37	2 793 531

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Расчетный удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированный удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 477 +/- 27 кв.м	50:09:0050712:775	1 477,00	1 814,84	-1,98%	1 778,89	2 627 417
64	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 551 +/- 28 кв.м	50:09:0050712:786	1 551,00	1 814,84	-2,64%	1 766,84	2 740 370
65	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 084 +/- 23 кв.м	50:09:0050712:789	1 084,00	1 814,84	2,33%	1 857,05	2 013 041
66	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 711 +/- 29 кв.м	50:09:0050712:754	1 711,00	1 814,84	-3,96%	1 742,89	2 982 089
67	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 374 +/- 26 кв.м	50:09:0050712:793	1 374,00	1 814,84	-0,99%	1 796,85	2 468 874
68	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 028 +/- 22 кв.м	50:09:0050712:765	1 028,00	1 814,84	3,08%	1 870,79	1 923 173
69	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 260 +/- 25 кв.м	50:09:0050712:776	1 260,00	1 814,84	0,21%	1 818,62	2 291 456
70	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 538 +/- 27 кв.м	50:09:0050712:761	1 538,00	1 814,84	-2,53%	1 768,91	2 720 582
73	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 615 +/- 28 кв.м	50:09:0050712:783	1 615,00	1 814,84	-3,19%	1 756,94	2 837 455
74	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	50:09:0050712:746	1 079,00	1 814,84	2,39%	1 858,24	2 005 044
75	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1	50:09:0050712:750	1 087,00	1 814,84	2,29%	1 856,34	2 017 837

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Расчетный удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированный удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	087 +/- 23 кв.м						
79 ³	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 13 728 +/- 82 кв.м	50:09:0050712:773	13 728,00	1 814,84	Внутрипоселковая дорога		1
80	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 386 +/- 26 кв.м	50:09:0050712:784	1 386,00	1 814,84	-1,11%	1 794,68	2 487 428
81	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 4 071 +/- 45 кв.м	50:09:0050712:753	4 071,00	1 814,84	-14,87%	1 545,05	6 289 919
82	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 624 +/- 28 кв.м	50:09:0050712:757	1 624,00	1 814,84	-3,27%	1 755,58	2 851 064
85	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	50:09:0050712:796	1 079,00	1 814,84	2,39%	1 858,24	2 005 044
89	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 000 +/- 22 кв.м	50:09:0050712:768	1 000,00	1 814,84	3,48%	1 877,99	1 877 986
90	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 363 +/- 26 кв.м	50:09:0050712:782	1 363,00	1 814,84	-0,88%	1 798,86	2 451 847
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1000 кв.м	50:09:0050712:697	1 000,00	1 027,10	0,00%	1 027,10	1 027 104
92	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1200 кв.м	50:09:0050712:695	1 200,00	1 027,10	-2,50%	1 001,40	1 201 682
93	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 469 +/- 15 кв.м	50:09:0050712:915	469,00	1 027,10	11,10%	1 141,09	535 173
94	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 289 +/- 12 кв.м	50:09:0050712:908	289,00	1 027,10	18,83%	1 220,53	352 734
95	Земельный участок, категория земель: земли	50:09:0050712:938	392,00	1 027,10	13,90%	1 169,90	458 600

³ Данный земельный участок представляет собой внутрипоселковую дорогу, данный участок невозможно реализовывать как самостоятельный объект для целей застройки. В данном отчете Оценщик принял значение рыночной стоимости данного участка равным 1 руб.

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Расчетный удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированный удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 392 +/- 14 кв.м						
96	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3172 +/- 12 кв.м	50:09:0050712:940	317,00	1 027,10	17,31%	1 204,95	381 968
97	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:921	266,00	1 027,10	20,21%	1 234,68	328 426
98	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 247 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:930	247,00	1 027,10	21,45%	1 247,47	308 125
99	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 419 +/- 14 кв.м	50:09:0050712:925	419,00	1 027,10	12,85%	1 159,12	485 669
100	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 356 +/- 13 кв.м	50:09:0050712:944	356,00	1 027,10	15,44%	1 185,67	422 098
101	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:927	245,00	1 027,10	21,59%	1 248,88	305 975
102	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:919	266,00	1 027,10	20,21%	1 234,68	328 426
103	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 307 +/- 12 кв.м	50:09:0050712:935	307,00	1 027,10	17,84%	1 210,33	371 570
104	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 242 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:933	242,00	1 027,10	21,80%	1 251,02	302 747
105	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 263 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:931	263,00	1 027,10	20,40%	1 236,63	325 234
106	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 568 +/- 17 кв.м	50:09:0050712:923	568,00	1 027,10	8,18%	1 111,12	631 115
107	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 289 +/- 12 кв.м	50:09:0050712:945	289,00	1 027,10	18,83%	1 220,53	352 734
108	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 2 414 +/- 34 кв.м	50:09:0050712:942	2 414,00	1 027,10	-11,53%	908,69	2 193 569
109	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 323 +/- 13 кв.м	50:09:0050712:922	323,00	1 027,10	17,01%	1 201,81	388 184
110	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:	50:09:0050712:910	247,00	1 027,10	21,45%	1 247,47	308 125

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Расчетный удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированный удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	для дачного строительства, общая площадь 247 +/- 11 кв.м						
111	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 288 +/- 12 кв.м	50:09:0050712:914	288,00	1 027,10	18,89%	1 221,12	351 683
112	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 363 +/- 13 кв.м	50:09:0050712:937	363,00	1 027,10	15,13%	1 182,46	429 234
113	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 246 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:909	246,00	1 027,10	21,52%	1 248,17	307 050
114	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:928	245,00	1 027,10	21,59%	1 248,88	305 975
115	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 886 +/- 21 кв.м	50:09:0050712:943	886,00	1 027,10	1,70%	1 044,53	925 454
116	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 231 кв.м	50:09:0050712:934	231,00	1 027,10	22,59%	1 259,14	290 860
117	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:918	265,00	1 027,10	20,27%	1 235,33	327 363
118	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1010 кв.м	50:09:0050712:702	1 010,00	1 027,10	-0,14%	1 025,68	1 035 942
119	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 666 +/- 18 кв.м	50:09:0050712:924	666,00	1 027,10	5,81%	1 086,80	723 812
120	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 288 +/- 12 кв.м	50:09:0050712:913	288,00	1 027,10	18,89%	1 221,12	351 683
121	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:916	265,00	1 027,10	20,27%	1 235,33	327 363
122	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 255 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:932	255,00	1 027,10	20,92%	1 241,95	316 698
123	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1212 кв.м	50:09:0050712:689	1 212,00	1 027,10	-2,64%	1 000,02	1 212 021
124	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 307 +/- 12 кв.м	50:09:0050712:911	307,00	1 027,10	17,84%	1 210,33	371 570
125	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 399 +/- 14 кв.м	50:09:0050712:941	399,00	1 027,10	13,62%	1 167,02	465 642

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Расчетный удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированный удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
126	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 306 +/- 12 кв.м	50:09:0050712:939	306,00	1 027,10	17,89%	1 210,87	370 528
127	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:920	266,00	1 027,10	20,21%	1 234,68	328 426
128	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:929	245,00	1 027,10	21,59%	1 248,88	305 975
129	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 244 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:926	244,00	1 027,10	21,66%	1 249,59	304 900
130	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 286 +/- 12 кв.м	50:09:0050712:936	286,00	1 027,10	19,00%	1 222,31	349 579
131	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:917	265,00	1 027,10	20,27%	1 235,33	327 363
132	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	50:09:0050712:912	265,00	1 027,10	20,27%	1 235,33	327 363

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

10.1.2. Определение рыночной стоимости здания коммерческого назначения

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный **по качеству и полезности** объект.

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

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам - аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Табл. 10.22

Шкала корректировок

Группа факторов	Элементы группы для сравнительного анализа
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Экология
Физические характеристики	Транспортная доступность
	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Окружающая застройка
Экономические характеристики	Износ и потребность в ремонте
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования
	Наличие отдельного входа
Этажность	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий
	Расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части

Источник информации: анализ Оценщика

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м. В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых объектам оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах, описание которых представлено в таблице ниже.

Табл. 10.23

Объекты-аналоги

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение	Приморский край, г. Находка, ул. Гагарина, 10	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Францева, 32	Приморский край, г. Находка, ул. Верхне-Морская, 8а
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	в глубине квартала
Площадь здания, кв.м	4 194,00	1 480,00	604,80
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, кв.м	26 739,90	1 172,00	500,00
Вид права на земельный участок	Право собственности - 6 750,9 кв.м, право долгосрочной аренды - 19 989	Право собственности	Право собственности
Категория земельного участка/вид разрешенного использования	земли населенных пунктов/для коммерческого использования	земли населенных пунктов/для размещения складских объектов	земли населенных пунктов/производственная и складская деятельность
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Техническое состояние помещений	комфорт (ремонт не требуется)	комфорт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/sell_business_realty/zdanie-torgovo-administrativnogo-centralizacij-v-nahodke-43184153.html	http://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/sell_business_realty/prodam-administrativnoe-zdanie-47704101.html	https://www.avito.ru/nakhodka/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_603_m_847026487
	8-904-621-71-96	8-924-249-57-77	8-914-708-82-82
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	190 000 000	69 000 000	18 000 000
Цена предложения (с НДС), руб./кв.м.	45 303	46 622	29 762

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания в рамках сравнительного подхода предоставлен в таблице ниже.

Табл. 10.24

Расчет рыночной стоимости здания - административное, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1094,6 кв.м, расположенное по адресу: Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб.	-	190 000 000	69 000 000	18 000 000
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		190 000 000	69 000 000	18 000 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		190 000 000	69 000 000	18 000 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		190 000 000	69 000 000	18 000 000
Рыночные условия (дата продажи)	14 февраля 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		190 000 000	69 000 000	18 000 000
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-23,70%	-23,70%	-23,70%
Скорректированная стоимость, руб.		144 970 000	52 647 000	13 734 000
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности - 6 750,9 кв.м, право долгосрочной аренды - 19 989	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, кв.м	2 573,00	26 739,90	1 172,00	500,00
Стоимость земельного участка, руб.	-	33 824 831	2 287 525	1 057 266
Стоимость с учетом корректировки стоимости земельного участка, руб.		111 145 169	50 359 475	12 676 734
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 501	34 027	20 960
Местоположение	Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2	Приморский край, г. Находка, ул. Гагарина, 10	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Францева, 32	Приморский край, г. Находка, ул. Верхне-Морская, 8а
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Расположение относительно линии домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	в глубине квартала
Корректировка на расположение относительно линии домов, %		0,00%	0,00%	26,58%
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на функциональное назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м	1 094,60	4 194,00	1 480,00	604,80
Корректировка на площадь, %		13,76%	2,94%	-5,54%
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние здания, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Корректировка на подъездные пути, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие парковки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие охраны, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		13,76%	2,94%	21,05%
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка	комфорт (ремонт не требуется)	комфорт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на техническое состояние помещений, руб./кв.м		-3 418	-3 418	0
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв.м		26 731	31 609	25 372
Величина валовой коррекции		26,66%	12,98%	32,12%
Весовые коэффициенты		0,3142	0,4095	0,2762
Величина коэффициента вариации	11,75%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средняя взвешенная стоимость здания после корректировок с НДС, руб./кв.м		28 353		
Рыночная стоимость оцениваемого здания по сравнительному подходу, с НДС, руб.		31 035 159		

Источник: анализ, расчет Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

1. Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0 %.

2. Условия совершения сделки

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок — публичная оферта — величина корректировки равна 0 %.

3. Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов-аналогов — актуальна на дату оценки, дата проведения оценки — 14 февраля 2017 г. — величина корректировки равна 0 %.

4. Поправка на перевод цены

Поправка на перевод цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке коммерческой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016, уровни уторгования на объекты недвижимости представлены ниже.

Табл. 10.25

Уровни торга

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
Высококласная торговая недвижимости	15,9%	9,7%	22,1%
Недвижимости, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
Высококласная торговая недвижимости	13,2%	7,9%	18,4%
Недвижимости, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016»

В данном случае, для аналогов № 1 – № 3 Оценщик принял значение торга в максимальном значении расширенного интервала неактивного рынка, в виду небольшого количества предложений данного сегмента на рынке и сложившейся экономической ситуации в целом, корректировка составила -23,7 %.

5. Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов

Расчет величины корректировки на размер земельного участка выполнялся по следующей формуле:

$$K_{3y} = -S \times C_{кв.м},$$

где: K_{3y} – величина корректировки на размер земельного участка, ден.ед.;
 S – размер земельного участка в составе объекта-аналога, кв. м;
 $C_{кв. м}$ – Средняя рыночная стоимость земельного участка, ден.ед./кв. м.

Для расчета средней рыночной стоимости земельного участка ($C_{кв.м}$) объектов аналогов Оценщик счел целесообразным произвести расчет рыночного показателя стоимости для 1 кв. м земельных участков объектов аналогов на основании стоимости полученной при оценке земельных участков входящих в состав объекта оценки. Расчет стоимости 1 кв. м земельных участков приведен в таблице ниже:

Табл. 10.26

Расчет стоимости земельных участков объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения, руб./кв.м	1 812,74	1 812,74	1 812,74	1 812,74
Площадь участка, кв.м	2 573	26 740	1 172	500
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности - 6 750,9 кв.м, право долгосрочной аренды - 19 989	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид права, %		-10,47%	0,00%	0,00%
Местоположение	Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2	Приморский край, г. Находка, ул. Гагарина, 10	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Францева, 32	Приморский край, г. Находка, ул. Верхне-Морская, 8а
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м	2 573	26 740	1 172	500
Корректировка на общую площадь, %		-19,75%	7,67%	16,65%
Категория земельного участка/вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов/для промышленного строительства	земли населенных пунктов/для коммерческого использования	земли населенных пунктов/для размещения складских объектов	земли населенных пунктов/производственная и складская деятельность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	Подключены все необходимые коммуникации	Подключены все необходимые коммуникации	Подключены все необходимые коммуникации	Подключены все необходимые коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие ж/д ветки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая чистая коррекция		-30,22%	7,67%	16,65%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 264,96	1 951,81	2 114,53
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		33 824 831	2 287 525	1 057 266

Источник: анализ, расчет Оценщика

Внесение корректировок производилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости земельного участка входящего в состав объекта оценки. (См. в п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**). Корректировки, вносимые к земельным часткам объекта аналога, вносились относительно оцененного объекта.

Вводились следующие корректировки:

- На вид права
- На местоположение;
- На площадь;

Далее приведены расчетные таблицы данных корректировок

Табл. 10.27

Расчет корректировки на вид права

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности - 6 750,9 кв.м, право долгосрочной аренды - 19 989	Право собственности	Право собственности
Коэффициент зависимости	1,00	0,86	1,00	1,00
Корректировка	-	-10,47%	0,00%	0,00%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Табл. 10.28

Расчет корректировки на метаположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2	Приморский край, г. Находка, ул. Гагарина, 10	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Францева, 32	Приморский край, г. Находка, ул. Верхне-Морская, 8а
Статус населенного пункта	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Расчетный коэффициент	0,69	0,69	0,69	0,69
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Табл. 10.29

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	2 573,0	26 739,9	1 172,0	500,0
Коэффициент зависимости	0,9154	0,7346	0,9857	1,0679
Корректировка	-	-19,75%	7,67%	16,65%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

6. Месторасположение

Данная корректировка учитывалась при расчете рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов.

7. Функциональное назначение

Функциональное назначение оцениваемого объекта – офис (административное здание), так же как и у объектов-аналогов №1, №2 и №3, корректировки не вводятся.

8. Тип объекта

Объект-оценки представляет из себя отдельно стоящее здание, так же как и объекты-аналоги №1, №2 и №3, корректировки не вводятся.

9. Корректировка на общую площадь

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании по данным «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимости и

сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.

Входные данные для построения зависимости указаны в таблице:

Табл. 10.30

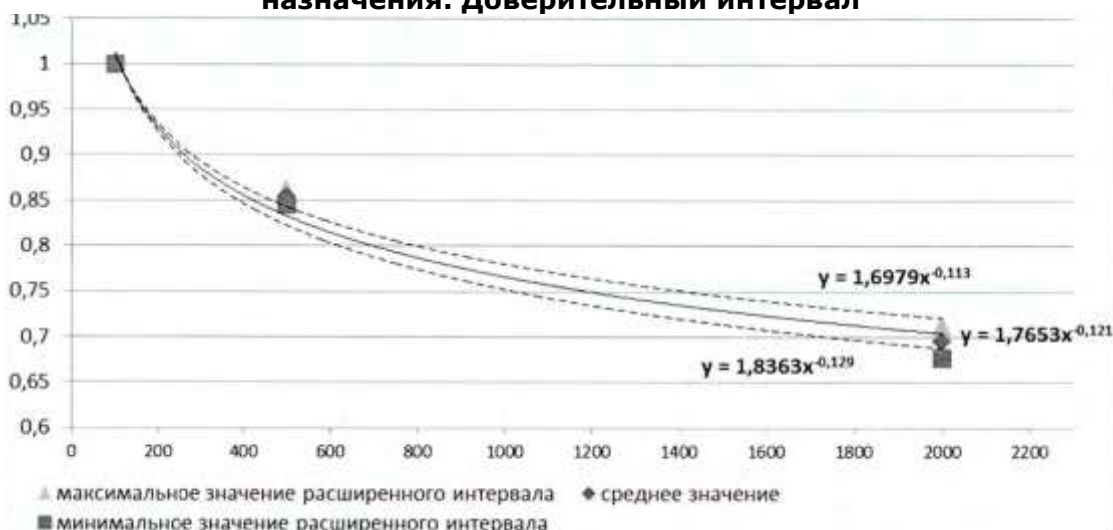
Матрица коэффициентов для помещений производственно-складского назначения и сходных типов объектов

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016»

Диagr. 10.4

Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения. Доверительный интервал



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016»

Расчет коэффициента произведен по формуле:

$$y = 1,7653 * x^{-0,121}$$

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь ОСЗ, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок на общую площадь.

Табл. 10.31

Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв.м	1 094,60	4 194,00	1 480,00	604,80
Расчетный коэффициент	0,7933	0,6973	0,7706	0,8398
Корректировка на площадь		13,76%	2,94%	-5,54%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Следовательно, для объектов-аналогов №1 - №3, корректировки составят соответственно 13,76%; 2,94%; -5,54.

10. Техническое состояние здания

Техническое состояние оцениваемого здания – хорошее, так же как и у объектов-аналогов №1, №2 и №3, корректировки не вводятся.

11. Качество отделки

Внесение поправки на состояние оцениваемых объектов обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, влияющих на стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями. Данная корректировка применялась только для офисных помещений.

Для расчета данной корректировки Оценщик использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве и Московской области. Анализируя рыночную информацию, Оценщик пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению нежилых помещений можно разбить на четыре основных категории в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ.

- Состояние отделки помещений "Без отделки/Требуется капитальный ремонт" – отсутствие или необходимость полной замены напольного, настенного и потолочного покрытия.
- Состояние отделки помещений "Стандарт" – это самый простой, а соответственно, и экономичный вариант. Характерными решениями для данной категории являются полы, покрытые керамической плиткой или керамогранитом, по периметру рабочих помещений устанавливаются пластиковые короба, в которые убирается вся проводка. На стены клеятся обои под покраску, реже используются стеновые панели и простая окраска. Классическим вариантом для данной отделки является монтаж подвесных потолков типа "Армстронг".
- Состояние отделки помещений "Комфорт" – отделка для данной категории не может проводиться без архитектурного и дизайн-проекта. В качестве напольного покрытия может использоваться гранит, на стенах присутствовать колонны, ниши, световые панно, потолки монтироваться из гипсокартона в несколько уровней.
- Состояние отделки помещений "Люкс" – эксклюзивная работа для данной категории, как правило, не обходится без работы целого дизайнерского коллектива. В интерьер такого помещения могут включаться эксклюзивные материалы, декоративные элементы интерьера, разработанные по индивидуальным чертежам.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний (таких, как: СК "Афина", СтройИнвест, Arada-Remont, Вира-Артстрой, Интер Строй и т. д.), размещенных в сети Интернет, Оценщик получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

Табл. 10.32

Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки административных помещений

№	Название компании	Источник информации	Стоимость работ без учета материалов за 1 кв. м/руб.		
			Стандарт	Комфорт	Люкс
1	СК "Афина"	http://www.sk-afina.ru/pages/rem_pom/remont_ofisov.aspx	3 000	4 500	6 500
2	1000 ремонтов	http://xn--1000-j4dr3ciiibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490	5 490	7 490
3	Arada-Remont	http://ada-remont.ru/evroremontofisov.html	2 000	4 500	7 500

№	Название компании	Источник информации	Стоимость работ без учета материалов за 1 кв. м/руб.		
			Стандарт	Комфорт	Люкс
4	Вира-Артстрой	http://www.ereмонт.ru/remont_office/price_repair_office.html	3 500	5 000	7 000
5	Интер Строй	http://www.otremontiruem.ru/	3 000	5 000	7 000
Средняя стоимость работ за 1 кв. м/руб.			2 798	4 898	7 098

Источник: анализ Оценщиком рынка ремонтных услуг

Табл. 10.33

Средняя стоимость ремонта помещений с учетом НДС, руб. за 1 кв. м площади

Вид ремонта	Стоимость работ без учета материалов за 1 кв. м/руб.	Черновые материалы, 1 кв. м/руб.	Чистовые материалы, 1 кв. м/руб.	Итого средняя стоимость ремонта с учетом материалов 1 кв. м/руб. с учетом НДС
Стандарт	2 798	0	2 798	5 596
Комфорт	4 898	0	4 898	9 796
Люкс	7 098	0	7 098	14 196

Источник: расчеты Оценщика

В расчетах Оценщик учел физическое состояние отделки помещений. На основании анализа данных ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" от 01.07.1987 г. было выделено 3 состояния отделки:

- новое (ремонт не требуется);
- требуется косметический ремонт;
- требуется капитальный ремонт.

Табл. 10.34

Определение уровня физического износа в зависимости от состояния внутренней отделки

Состояние отделки	Вид отделки	Признаки износа	Физический износ, %	Среднее значение
Требуется косметический ремонт	Окраска водными составами	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден	30,5 %	30 %
	Оклейка обоями	Трещины, загрязнения и обрывы в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; обесцвечивание рисунка местами	30,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Частичное выпадение или неплотное прилегание плиток на площади до 50% облицовки	30,5 %	
	Штукатурка	Отставание или отбитые места площадью менее 1 кв. м до 5% площади поверхности	25,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Истертость материала у дверей и в ходовых местах	30,5 %	
Требуется капитальный ремонт	Окраска водными составами	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	50,5 %	50 %
	Оклейка обоями	Выгорание, загрязнение на площади до 50 %, отставание от основания	50,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Отсутствие плиток на площади до 50 %, неплотное прилегание плиток на площади более 50 % облицовки	50,5 %	
	Штукатурка	Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, более 10 кв. м на площади до 50 %	45,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Материал пола истерт, пробит, порван по всей площади помещения, просадки	50,5 %	

Состояние отделки	Вид отделки	Признаки износа	Физический износ, %	Среднее значение
		основания местами до 10% площади пола		
Аварийное	Окраска водными составами	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины	70,5 %	70 %
	Оклейка обоями	Выгорание, отставание обоев и бумажной основы, трещины и разрывы на всей поверхности	70,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Массовое отсутствие плиток, сохранившиеся плитки легко снимаются, раствор основания разрушен	70,5 %	
	Штукатурка	Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	65,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Основание пола просело и разрушено на площади более 10 %	70,5 %	

Источник: ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" от 01.07.1987 г.

Таким образом, данные о стоимости 1 кв. м различного типа отделки были скорректированы на текущее состояние.

Табл. 10.35

Значения корректировки на состояние отделки помещений, руб. за 1 кв. м площади по полу

№ п/п	Состояние Объекта/Аналога	без отделки	стандарт (ремонт не требуется)	комфорт (ремонт не требуется)	люкс (ремонт не требуется)	стандарт (требуется косметический ремонт)	комфорт (требуется косметический ремонт)	люкс (требуется косметический ремонт)	стандарт (требуется капитальный ремонт)	комфорт (требуется капитальный ремонт)	люкс (требуется капитальный ремонт)
1	без отделки	0	-5 596	-9 796	-14 196	-3 917	-6 857	-9 937	-2 798	-4 898	-7 098
2	стандарт (ремонт не требуется)	5 596	0	-4 200	-8 600	1 679	-1 261	-4 341	2 798	698	-1 502
3	комфорт (ремонт не требуется)	9 796	4 200	0	-4 400	5 879	2 939	-141	6 998	4 898	2 698
4	люкс (ремонт не требуется)	14 196	8 600	4 400	0	10 279	7 339	4 259	11 398	9 298	7 098
5	стандарт (требуется косметический ремонт)	3 917	-1 679	-5 879	-10 279	0	-2 940	-6 020	1 119	-981	-3 181
6	комфорт (требуется косметический ремонт)	6 857	1 261	-2 939	-7 339	2 940	0	-3 080	4 059	1 959	-241
7	люкс (требуется косметический ремонт)	9 937	4 341	141	-4 259	6 020	3 080	0	7 139	5 039	2 839
8	стандарт (требуется капитальный ремонт)	2 798	-2 798	-6 998	-11 398	-1 119	-4 059	-7 139	0	-2 100	-4 300
9	комфорт (требуется капитальный ремонт)	4 898	-698	-4 898	-9 298	981	-1 959	-5 039	2 100	0	-2 200
10	люкс (требуется капитальный ремонт)	7 098	1 502	-2 698	-7 098	3 181	241	-2 839	4 300	2 200	0

Источник: данные строительных и ремонтных компаний, расчеты Оценщика

Так как вышеприведенные цены на строительно-ремонтные работы актуальны для г. Москвы, объект оценки, расположен в Приморском крае, необходимо скорректировать цены в зависимости от региона расположения объекта оценки.

Данная корректировка была рассчитана на основании данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск 96, июль 2016 г. таблица 8.2 «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным системам зданий и сооружений по РФ». Пример расчет корректировки на разницу в ценах строительно-монтажных работ представлен в таблице ниже.

Табл. 10.36

Расчет корректировки на разницу в ценах ремонтно-строительных работ

Местоположение	Класс конструктивных элементов	Среднее значение индексов цен на строительно-монтажные работы для различных конструктивных систем зданий	Коэффициент
г. Москва	КС-1, КС-1А, КС-2, КС-3, КС-4, КС-5, КС-6, КС-6А, КС-6Б, КС-7	1,2050	0,8138
Приморский край		0,9806	

Источник информации: «Индексы цен в строительстве» № 96, табл. 2.2.2 Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.07.2016 г., по сравнению с 01.01.2016 г., стр. 43

Табл. 10.37

Расчет корректировки на состояние внутренней отделки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Качество отделки	Стандартная отделка	комфорт (ремонт не требуется)	комфорт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на качество отделки, руб./кв.м	-	-4 200	-4 200	0
Коэффициент разницы ремонтно-строительных работ	0,8138			
Корректировка на качество отделки, руб./кв.м	-	-3 418	-3 418	0

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c} \quad ; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right) ; \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i \quad ; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

10.1.3. Определение рыночной стоимости жилых домов - таунхаусов

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный **по качеству и полезности** объект.

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

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам - аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м. В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых объектам оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах, описание которых представлено в таблице ниже.

Табл. 10.38

Объекты-аналоги

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое
Тип объекта	Таунхаус	Таунхаус	Таунхаус
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, Гринвич кп	Московская область, Солнечногорский район, Акватория Истры садовое товарищество	Московская область, Солнечногорский район, Гринвич кп
Площадь здания, кв.м	190,00	105,00	220,00
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, кв.м	500,00	360,00	300,00
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земельного участка/вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов/под индивидуальное жилищное строительство	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства	Земли населенных пунктов/под индивидуальное жилищное строительство
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Внешняя отделка здания	Высококачественная штукатурка, декоративным раствором	Высококачественная штукатурка, декоративным раствором	Высококачественная штукатурка, декоративным раствором
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Техническое состояние помещений	без отделки	без отделки	комфорт (ремонт не требуется)
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение,	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Отсутствуют (отсутствует разводка коммуникаций)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
канализация)			
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	https://solnechnogorsk.ci an.ru/sale/suburban/147204037/	https://solnechnogorsk.ci an.ru/sale/suburban/152257702/	https://solnechnogorsk.ci an.ru/sale/suburban/31444076/
	8-926-258-37-62	8-926-567-04-33	8-906-033-03-66
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	9 000 000	3 990 000	13 200 000
Цена предложения (с НДС), руб./кв.м.	47 368	38 000	60 000

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости жилого дома - таунхаус в рамках сравнительного подхода предоставлен в таблице ниже.

При расчете жилых домов – таунхаусов в Московской области Оценщик произвел расчет базового жилого дома - таунхаус с последующим массовым расчетом остальных жилых домов - таунхаусов с учетом корректировки на площадь домов.

Табл. 10.39

Расчет рыночной стоимости дома, назначение: жилое, 02 - этажнй, общая площадь 140 кв.м, кадастровый номер 50:09:0050701:1732

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб.	-	9 000 000	3 990 000	13 200 000
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		9 000 000	3 990 000	13 200 000
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		9 000 000	3 990 000	13 200 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		9 000 000	3 990 000	13 200 000
Рыночные условия (дата продажи)	14 февраля 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		9 000 000	3 990 000	13 200 000
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость, руб.		7 740 000	3 431 400	11 352 000
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, кв.м	-	500,00	360,00	300,00
Категория земельного участка/вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства	Земли населенных пунктов/под индивидуальное жилищное строительство	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства	Земли населенных пунктов/под индивидуальное жилищное строительство
Стоимость земельного участка, руб.	-	1 471 053	618 452	926 748
Стоимость с учетом корректировки стоимости земельного участка, руб.		6 268 947	2 812 948	10 425 252
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 994	26 790	47 388
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	Московская область, Солнечногорский район, Гринвич кп	Московская область, Солнечногорский район, Акватория Истры садовое товарищество	Московская область, Солнечногорский район, Гринвич кп
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на функциональное назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	Таунхаус	Таунхаус	Таунхаус	Таунхаус
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м	140,00	190,00	105,00	220,00
Корректировка на площадь, %		3,92%	-3,56%	5,86%
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, %		0,00%	0,00%	0,00%
Внешняя отделка здания	Без отделки	Высококачественная штукатурка, декоративным раствором	Высококачественная штукатурка, декоративным раствором	Высококачественная штукатурка, декоративным раствором
Корректировка на внешнюю отделку здания, %		-2,16%	-2,16%	-2,16%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Отсутствуют	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Отсутствуют (отсутствует разводка коммуникаций)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций, %		-21,62%	0,00%	-21,62%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Корректировка на подъездные пути, %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		-19,86%	-5,72%	-17,92%
Техническое состояние помещений	без отделки	без отделки	без отделки	комфорт (ремонт не требуется)
Корректировка на техническое состояние помещений, руб./кв.м		0	0	-9 796
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв.м		26 442	25 257	29 098
Величина валовой коррекции		27,71%	5,72%	50,32%
Весовые коэффициенты		0,3346	0,4658	0,1996
Величина коэффициента вариации	7,30%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средняя взвешенная стоимость здания после корректировок с НДС, руб./кв.м		26 420		
Рыночная стоимость оцениваемого здания по сравнительному подходу, с НДС, руб.		3 698 777		

Источник: анализ, расчет Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

1. Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0 %.

2. Условия совершения сделки

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок — публичная оферта — величина корректировки равна 0 %.

3. Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов-аналогов — актуальна на дату оценки, дата проведения оценки — 14 февраля 2017 г. — величина корректировки равна 0 %.

4. Поправка на перевод цены

Поправка на перевод цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке коммерческой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным Справочника расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД №19, 2016 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»), уровни уторгования на объекты недвижимости представлены ниже.

Табл. 10.40

Уровни торга

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Источник информации: СРД №19, 2016 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»

В данном случае, для аналогов № 1 – № 3 Оценщик принял значение торга в максимальном значении, в виду большого количества предложений данного сегмента на рынке и сложившейся экономической ситуации в целом, корректировка составила -14 %.

5. Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов

Расчет величины корректировки на размер земельного участка выполнялся по следующей формуле:

$$K_{3y} = -S \times C_{кв.м.},$$

где: K_{3y} – величина корректировки на размер земельного участка, ден.ед.;

S – размер земельного участка в составе объекта-аналога, кв. м;

$C_{кв. м}$ – Средняя рыночная стоимость земельного участка, ден.ед./кв. м.

Для расчета средней рыночной стоимости земельного участка ($C_{кв.м}$) объектов аналогов Оценщик счел целесообразным произвести расчет рыночного показателя стоимости для 1 кв. м земельных участков объектов аналогов на основании стоимости полученной при оценке земельных участков входящих в состав объекта оценки. Расчет стоимости 1 кв. м земельных участков приведен в таблице ниже:

Табл. 10.41

Расчет стоимости земельных участков объектов-аналогов №1 и №3

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги	
		1	3
Цена предложения, руб./кв.м	1 814,84	1 814,84	1 814,84
Площадь участка, кв.м	1 279	500	300
Вид права на земельный участок	Право собственности	0	26 790
Корректировка на вид права, %		0,00%	0,00%
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Соколово	0,00	0,00
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м	1 279	500	300
Корректировка на общую площадь, %		10,11%	18,22%
Категория земельного участка/вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов/под жилищного строительства	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	Московская область, Солнечногорский район, Акватория Истры садовое товарищество
Корректировка		0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	Коммуникации не подключены	Подключены все необходимые коммуникации	Подключены все необходимые коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций, %		52,00%	52,00%
Общая чистая коррекция		62,11%	70,22%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 942,11	3 089,16
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 471 053	926 748

Источник: анализ, расчет Оценщика

Табл. 10.42

Расчет стоимости земельных участков объекта-аналога №2

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги
		2
Цена предложения, руб./кв.м	1 027,10	1 027,10
Площадь участка, кв.м	1 000	360
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид права, %		0,00%
Местоположение	Московская область, солнечногорский район, с.п. Соколовское, в р-не д. Соколово	Московская область, Солнечногорский район, Акватория Истры садовое товарищество
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%
Общая площадь, кв.м	1 000	360
Корректировка на общую площадь, %		15,26%
Категория земельного участка/вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения/для дачного строительства

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги
		2
Корректировка		0,00%
Наличие коммуникаций	Коммуникации не подключены	Подключены все необходимые коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций, %		52,00%
Общая чистая коррекция		67,26%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 717,92
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		618 452

Источник: анализ, расчет Оценщика

Внесение корректировок производилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости земельных участков входящего в состав объекта оценки. (См. в п. 10.1.1). Корректировки, вносимые к земельным участкам объекта аналога, вносились относительно оцененного объекта.

Вводились следующие корректировки:

- На вид права;
- На площадь;
- На наличие коммуникаций.

Далее приведены расчетные таблицы данных корректировок

Табл. 10.43

Расчет корректировки на вид права

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент зависимости	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Табл. 10.44

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	1 000,0	500,0	360,0	300,0
Коэффициент зависимости	1,0594	1,1666	1,2211	1,2524
Корректировка	-	10,11%	15,26%	18,22%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Расчет корректировки на наличие коммуникаций:

Табл. 10.45

Данные по корректировке на наличие коммуникаций

Под ИЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-16%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
	Э	16%	0%	-2%	5%	-16%	-10%	-12%	-24%
	Г	19%	3%	0%	8%	-14%	-7%	-10%	-22%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-7%	0%	-20%	-14%	-16%	-27%
	Э, Г	38%	19%	16%	25%	0%	8%	5%	-10%
	Э,	28%	11%	8%	16%	-7%	0%	-2%	-16%

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Остальное (В, К, Т, Комм)								
Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	19%	-5	3	0%	-14%
Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	38%	11%	19%	16%	0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. «Земельные участки/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

Для земельных участков, на которые заведены все коммуникации, корректировка составила 52%, для каждого.

6. Месторасположение

Данная корректировка учитывалась при расчете рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов.

7. Функциональное назначение

Функциональное назначение оцениваемого объекта – жилое, так же как и у объектов-аналогов №1, №2 и №3, корректировки не вводятся.

8. Тип объекта

Объект-оценки представляет из себя таунхаус, так же как и объекты-аналоги №1, №2 и №3, корректировки не вводятся.

9. Корректировка на общую площадь

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании по данным справочника Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (январь, 2014 г.)

Входные данные для построения зависимости указаны в таблице:

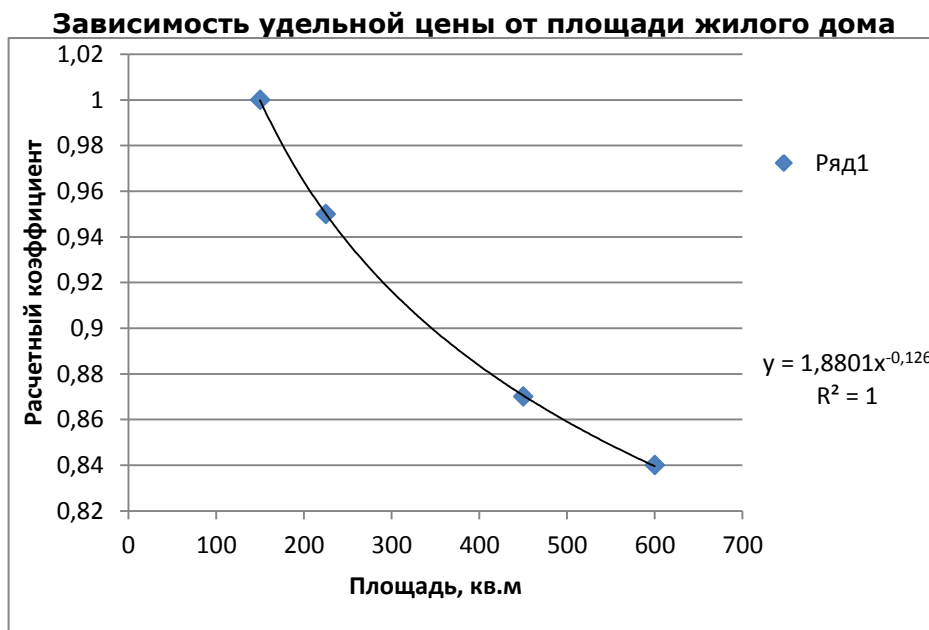
Табл. 10.46

Матрица коэффициентов

Площадь, кв.м	<150	150-300	300-600	>600
<150	1,00	0,95	0,87	0,84
150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300-600	1,15	1,09	1,00	0,96
>600	1,19	1,13	1,04	1,00

Источник информации: справочника Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (январь, 2014 г.)

Диagr. 10.5



Источник информации: справочника Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (январь, 2014 г.), анализ оценщика

Расчет коэффициента произведен по формуле:

$$y = 1,8801 * x^{-0,126}$$

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь жилого дома, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок на общую площадь.

Табл. 10.47

Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв.м	140,00	190,00	105,00	220,00
Расчетный коэффициент	1,0087	0,9706	1,0460	0,9529
Корректировка на площадь		3,92%	-3,56%	5,86%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Следовательно, для объектов-аналогов №1 - №3, корректировки составят соответственно 3,92%; -3,56%; 5,86%.

10. Внешняя отделка здания

У оцениваемого объекта отсутствует внешняя отделка стен, объекты-аналоги №1, №2, и №3 имеют внешнюю отделку стен, следует ввести корректировку.

Для расчета данной корректировки Оценщик использовал два сборника Ко-Инвест:

1. С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2016. — 566 с.
2. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2016 года серии «Справочник Оценщика» Для условий строительства в Московской области, Россия.

Табл. 10.48

Аналоги по зданию (Ко-Инвест)

ТАУНХАУСЫ		Этажность: 1 - Высота, м: 2,7										КС-1						
ОПИСАНИЕ:		КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																
Количество этажей: 1 Высота этажа, м: 2,7		ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Облицовка лицевым кирпичом Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ						ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ							
ruЖЗ.02.002.0571	рядовая секция (без подвала)	от 410 до 540	от 151 до 200	*De Luxe	руб. на 1 м²						39 810							
ruЖЗ.02.002.0572	торцовая секция (без подвала)	от 410 до 540	от 151 до 200	*De Luxe	руб. на 1 м²						42 193							
ruЖЗ.02.002.0573	рядовая секция (без подвала)	от 410 до 540	от 151 до 200	*Premium	руб. на 1 м²						33 546							
ruЖЗ.02.002.0574	торцовая секция (без подвала)	от 410 до 540	от 151 до 200	*Premium	руб. на 1 м²						35 570							
ruЖЗ.02.002.0575	рядовая секция (без подвала)	от 410 до 540	от 151 до 200	*Standard	руб. на 1 м²						17 764							
ruЖЗ.02.002.0576	торцовая секция (без подвала)	от 410 до 540	от 151 до 200	*Standard	руб. на 1 м²						18 836							
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.02.002.0571	4385,8 11,02%		4950,7 12,44%	2707,9 6,80%	7442,6 18,70%	886,0 2,23%		4136,6 10,39%	1845,1 4,63%	4849,9 12,18%		3217,4 8,08%	1445,3 3,63%	3311,5 8,32%	631,3 1,59%		39810,0 100,00%	
ruЖЗ.02.002.0572	4648,3 11,02%		5247,0 12,44%	2870,0 6,80%	7888,0 18,70%	939,0 2,23%		4384,2 10,39%	1955,6 4,63%	5140,1 12,18%		3409,9 8,08%	1531,8 3,63%	3509,7 8,32%	669,1 1,59%		42192,7 100,00%	
ruЖЗ.02.002.0573	3695,7 11,02%		4171,7 12,44%	2281,8 6,80%	6271,5 18,70%	746,6 2,23%		4498,3 13,41%	1554,8 4,63%	3074,1 9,16%		2711,1 8,08%	1217,9 3,63%	2790,4 8,32%	532,0 1,59%		33545,8 100,00%	
ruЖЗ.02.002.0574	3918,7 11,02%		4423,4 12,44%	2419,5 6,80%	6650,0 18,70%	791,7 2,23%		4769,8 13,41%	1648,6 4,63%	3259,7 9,16%		2874,7 8,08%	1291,4 3,63%	2958,8 8,32%	564,1 1,59%		35570,5 100,00%	
ruЖЗ.02.002.0575	1957,0 11,02%		2209,0 12,44%	1208,3 6,80%	3321,0 18,70%	395,4 2,23%		2382,0 13,41%	823,3 4,63%	1627,9 9,16%		1435,6 8,08%	644,9 3,63%	1477,6 8,32%	281,7 1,59%		17763,7 100,00%	
ruЖЗ.02.002.0576	2075,1 11,02%		2342,3 12,44%	1281,2 6,80%	3521,4 18,70%	419,2 2,23%		2525,8 13,41%	873,0 4,63%	1726,1 9,16%		1522,3 8,08%	683,8 3,63%	1566,8 8,32%	298,7 1,59%		18835,6 100,00%	

Источник информации: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2016. — 566 с.

Табл. 10.49

Стоимостные коэффициенты по элементам здания (стены)

№ п/п	Характеристика конструкций	Толщина стен в см, до:	Стоимостной коэффициент
1	2	3	4
35	Из обычн. кирпича, облегченной (колотцевой) конструкции с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	64	1,04
36		51	0,94
37	Из силикатного кирпича, облегченной (колотцевой) конструкции с засыпкой пустот засыпкой шлаком	64	0,84
38		51	0,77
39	Из силикатного кирпича, облегченной (колотцевой) конструкции с засыпкой пустот засыпкой керамзитом	64	0,94
40		51	0,83
41	Из обыкновенного керамического кирпича с утеплением фибролит. плитами	51	1,33
42		38	1,11

Источник информации: Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2016 года серии «Справочник Оценщика» Для условий строительства в Московской области, Россия.

Табл. 10.50

Стоимостные коэффициенты по элементам здания (отделка стен)

№ п/п	Характеристика отделочного слоя	Стоимостные коэффициенты															
		Виды окраски поверхностей													Отделка поверхн.		
		без окраски	известковая окраска	силикатная окраска	цементная	перхлораниловая	кремнийорганическая	поливинилацетатная	Масл. окраска			декоратив. напольн. фактурн. составом марки «винтеко-у»	краской «Акрил»	мраморной крошкой с помощью крошкومت			стеклянной крошкой
									по штукатурке	улучшенная	высококачественная						
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	17				
1	Улучш. штукатурка цементно-известковым раствором	0,11	0,12	0,15	0,13	0,16	0,16	0,13	0,17							0,19	0,19
2	Улучш. штукатурка цементно-известковым с отделкой под мелкозернист. фактуру шагрень	0,13	0,14	0,17	0,15	0,18	0,18	0,15	0,19								
3	Высококачеств. штукатурка цементно-известков. раствором	0,17		0,21		0,22	0,22	0,19		0,28		0,22	0,20	0,25	0,25		
4	Высококачеств. штукатурка с прорезными рустами цементно-известков. раствором	0,35		0,39		0,40	0,40	0,37		0,46		0,40	0,38	0,43	0,43		
5	Высококачеств. штукатурка декоративным раствором	0,28															

Источник информации: Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2016 года серии «Справочник Оценщика»
 Для условий строительства в Московской области, Россия.

Величина поправки определялась по следующей формуле:

$$K = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1 \times K_{стен.аналога.Ко-Инвест}$$

где:

$K_{оц}$ – стоимостной коэффициент объекта оценки;

$K_{ан}$ – стоимостной коэффициент объекта-аналога.

$K_{стен.аналога.Ко-Инвест}$ – доля стоимости строительства стен здания в общей стоимости строительства жилого дома.

Далее приведен расчет корректировки на внешнюю отделку жилого здания.

Табл. 10.51

Расчет корректировки на внешнюю отделку здания

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Внешняя отделка здания	Без отделки	Высококачественная штукатурка, декоративным раствором	Высококачественная штукатурка, декоративным раствором	Высококачественная штукатурка, декоративным раствором
Коэффициент для стен "из обыкновенного кирпича с утеплением фибролит, плитами"	1,33	1,33	1,33	1,33
Коэффициент на характеристику отделочного слоя	0,00	0,28	0,28	0,28
Общий	1,33	1,61	1,61	1,61

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
коэффициент по стенам				
Расчетный коэффициент		-17,39%	-17,39%	-17,39%
Доля затрат на строительство по графе "стены наружные и возможна отделка" по сборнику4 Ко-Инвест, аналог гИЖЗ.02.002.0576, стр. 179	0,1244	0,1244	0,1244	0,1244
Корректировка	-	-2,16%	-2,16%	-2,16%

Следовательно, для объектов-аналогов №1, №2 и №3, корректировка на внешнюю отделку составила -2,16%, для каждого

11. Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)

У оцениваемого таунхауса отсутствует разводка коммуникаций, так же как у объекта-аналога №2, корректировка не вводится. Для объектов-аналогов №1 и №3 у которого разведены все коммуникации следует ввести корректировку.

Для расчета данной корректировки Оценщик использовал два сборника Ко-Инвест:

С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2016. — 566 с.

Табл. 10.52

Аналоги по зданию (Ко-Инвест)

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД ЗЕМЛЯНОЙ ЧАСТЬЮ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гИЖЗ.02.002.0571	4385,8 11,02%		4950,7 12,44%	2707,9 6,80%	7442,6 18,70%	886,0 2,23%		4136,6 10,39%	1845,1 4,63%	4849,9 12,18%			3217,4 8,08%	1445,3 3,63%	3311,5 8,32%	631,3 1,59%		39810,0 100,00%
гИЖЗ.02.002.0572	4648,3 11,02%		5247,0 12,44%	2870,0 6,80%	7888,0 18,70%	939,0 2,23%		4384,2 10,39%	1955,6 4,63%	5140,1 12,18%			3409,9 8,08%	1531,8 3,63%	3509,7 8,32%	669,1 1,59%		42192,7 100,00%
гИЖЗ.02.002.0573	3695,7 11,02%		4171,7 12,44%	2281,8 6,80%	6271,5 18,70%	746,6 2,23%		4498,3 13,41%	1554,8 4,63%	3074,1 9,16%			2711,1 8,08%	1217,9 3,63%	2790,4 8,32%	532,0 1,59%		33545,8 100,00%
гИЖЗ.02.002.0574	3918,7 11,02%		4423,4 12,44%	2419,5 6,80%	6650,0 18,70%	791,7 2,23%		4769,8 13,41%	1648,6 4,63%	3259,7 9,16%			2874,7 8,08%	1291,4 3,63%	2958,8 8,32%	564,1 1,59%		35570,5 100,00%
гИЖЗ.02.002.0575	1957,0 11,02%		2209,0 12,44%	1208,3 6,80%	3321,0 18,70%	395,4 2,23%		2382,0 13,41%	823,3 4,63%	1627,9 9,16%			1435,6 8,08%	644,9 3,63%	1477,6 8,32%	281,7 1,59%		17763,7 100,00%
гИЖЗ.02.002.0576	2075,1 11,02%		2342,3 12,44%	1281,2 6,80%	3521,4 18,70%	419,2 2,23%		2525,8 13,41%	873,0 4,63%	1726,1 9,16%			1522,3 8,08%	683,8 3,63%	1566,8 8,32%	298,7 1,59%		18835,6 100,00%

Источник информации: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание восьмое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2016. — 566 с.

Табл. 10.53

Расчет корректировки на наличие коммуникацию (разводка коммуникаций по зданию)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Отсутствуют	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Отсутствуют (отсутствует разводка коммуникаций)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Коэффициенты по сборнику Ко-Инвест, аналог гИЖЗ.02.002.0576, стр. 179:				
Отопление, вентиляция	-	8,08%	-	8,08%

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
и кондиционирование				
Водоснабжение и канализация	-	3,63%	-	3,63%
Электроснабжение и освещение	-	8,32%	-	8,32%
Слаботочные системы	-	1,59%	-	1,59%
Доля затрат на строительство по графам коммуникаций по аналогу гИЖЗ.02.002.0576, стр. 179	-	21,62%	0,00	21,62%
Расчет корректировки:				
Корректировка	-	-21,62%	0,00%	-21,62%

Для объектов-аналогов №1, №2 и №3, корректировки составили -21,62% 0,00% и -21,62%

12. Качество отделки

Внесение поправки на состояние оцениваемых объектов обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, влияющих на стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями. Данная корректировка применялась только для офисных помещений.

Для расчета данной корректировки Оценщик использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве и Московской области. Анализируя рыночную информацию, Оценщик пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению нежилых помещений можно разбить на четыре основных категории в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ.

- Состояние отделки помещений "Без отделки/Требуется капитальный ремонт" – отсутствие или необходимость полной замены напольного, настенного и потолочного покрытия.
- Состояние отделки помещений "Стандарт" – это самый простой, а соответственно, и экономичный вариант. Характерными решениями для данной категории являются полы, покрытые керамической плиткой или керамогранитом, по периметру рабочих помещений устанавливаются пластиковые короба, в которые убирается вся проводка. На стены клеятся обои под покраску, реже используются стеновые панели и простая окраска. Классическим вариантом для данной отделки является монтаж подвесных потолков типа "Армстронг".
- Состояние отделки помещений "Комфорт" – отделка для данной категории не может проводиться без архитектурного и дизайн-проекта. В качестве напольного покрытия может использоваться гранит, на стенах присутствовать колонны, ниши, световые панно, потолки монтироваться из гипсокартона в несколько уровней.
- Состояние отделки помещений "Люкс" – эксклюзивная работа для данной категории, как правило, не обходится без работы целого дизайнерского коллектива. В интерьер такого помещения могут включаться эксклюзивные материалы, декоративные элементы интерьера, разработанные по индивидуальным чертежам.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний (таких, как: СК "Афина", СтройИнвест, Arada-Remont, Вира-Артстрой, Интер Строй и т. д.), размещенных в сети Интернет, Оценщик получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

Табл. 10.54

Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки административных помещений

№	Название компании	Источник информации	Стоимость работ без учета материалов за 1 кв. м/руб.		
			Стандарт	Комфорт	Люкс
1	СК "Афина"	http://www.sk-afina.ru/pages/rem_pom/remont_ofisov.aspx	3 000	4 500	6 500
2	1000 ремонтов	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490	5 490	7 490
3	Arada-Remont	http://ada-remont.ru/evroremontofisov.html	2 000	4 500	7 500
4	Вира-Артстрой	http://www.eremont.ru/remont_office/price_repair_office.html	3 500	5 000	7 000
5	Интер Строй	http://www.otremontiruem.ru/	3 000	5 000	7 000
Средняя стоимость работ за 1 кв. м/руб.			2 798	4 898	7 098

Источник: анализ Оценщиком рынка ремонтных услуг

Табл. 10.55

Средняя стоимость ремонта помещений с учетом НДС, руб. за 1 кв. м площади

Вид ремонта	Стоимость работ без учета материалов за 1 кв. м/руб.	Черновые материалы, 1 кв. м/руб.	Чистовые материалы, 1 кв. м/руб.	Итого средняя стоимость ремонта с учетом материалов 1 кв. м/руб. с учетом НДС
Стандарт	2 798	0	2 798	5 596
Комфорт	4 898	0	4 898	9 796
Люкс	7 098	0	7 098	14 196

Источник: расчеты Оценщика

В расчетах Оценщик учел физическое состояние отделки помещений. На основании анализа данных ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" от 01.07.1987 г. было выделено 3 состояния отделки:

- новое (ремонт не требуется);
- требуется косметический ремонт;
- требуется капитальный ремонт.

Табл. 10.56

Определение уровня физического износа в зависимости от состояния внутренней отделки

Состояние отделки	Вид отделки	Признаки износа	Физический износ, %	Среднее значение
Требуется косметический ремонт	Окраска водными составами	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден	30,5 %	30 %
	Оклейка обоями	Трещины, загрязнения и обрывы в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; обесцвечивание рисунка местами	30,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Частичное выпадение или неплотное прилегание плиток на площади до 50% облицовки	30,5 %	
	Штукатурка	Отставание или отбитые места площадью менее 1 кв. м до 5% площади поверхности	25,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Истертость материала у дверей и в ходовых местах	30,5 %	
Требуется капитальный ремонт	Окраска водными составами	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	50,5 %	50 %
	Оклейка обоями	Выгорание, загрязнение на площади до 50 %, отставание от основания	50,5 %	
	Облицовка	Отсутствие плиток на площади	50,5 %	

Состояние отделки	Вид отделки	Признаки износа	Физический износ, %	Среднее значение
	керамической плиткой	до 50 %, неплотное прилегание плиток на площади более 50 % облицовки		
	Штукатурка	Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, более 10 кв. м на площади до 50 %	45,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Материал пола истерт, пробит, порван по всей площади помещения, просадки основания местами до 10% площади пола	50,5 %	
Аварийное	Окраска водными составами	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины	70,5 %	70 %
	Оклейка обоями	Выгорание, отставание обоев и бумажной основы, трещины и разрывы на всей поверхности	70,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Массовое отсутствие плиток, сохранившиеся плитки легко снимаются, раствор основания разрушен	70,5 %	
	Штукатурка	Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	65,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Основание пола просело и разрушено на площади более 10 %	70,5 %	

Источник: ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" от 01.07.1987 г.

Таким образом, данные о стоимости 1 кв. м различного типа отделки были скорректированы на текущее состояние.

Табл. 10.57

Значения корректировки на состояние отделки помещений, руб. за 1 кв. м площади по полу

№ п/п	Состояние Объекта/Аналога	без отделки	стандарт (ремонт не требуется)	комфорт (ремонт не требуется)	люкс (ремонт не требуется)	стандарт (требуется косметический ремонт)	комфорт (требуется косметический ремонт)	люкс (требуется косметический ремонт)	стандарт (требуется капитальный ремонт)	комфорт (требуется капитальный ремонт)	люкс (требуется капитальный ремонт)
1	без отделки	0	-5 596	-9 796	-14 196	-3 917	-6 857	-9 937	-2 798	-4 898	-7 098
2	стандарт (ремонт не требуется)	5 596	0	-4 200	-8 600	1 679	-1 261	-4 341	2 798	698	-1 502
3	комфорт (ремонт не требуется)	9 796	4 200	0	-4 400	5 879	2 939	-141	6 998	4 898	2 698
4	люкс (ремонт не требуется)	14 196	8 600	4 400	0	10 279	7 339	4 259	11 398	9 298	7 098
5	стандарт (требуется косметический ремонт)	3 917	-1 679	-5 879	-10 279	0	-2 940	-6 020	1 119	-981	-3 181
6	комфорт (требуется косметический ремонт)	6 857	1 261	-2 939	-7 339	2 940	0	-3 080	4 059	1 959	-241
7	люкс (требуется косметический ремонт)	9 937	4 341	141	-4 259	6 020	3 080	0	7 139	5 039	2 839
8	стандарт (требуется капитальный ремонт)	2 798	-2 798	-6 998	-11 398	-1 119	-4 059	-7 139	0	-2 100	-4 300
9	комфорт (требуется капитальный ремонт)	4 898	-698	-4 898	-9 298	981	-1 959	-5 039	2 100	0	-2 200
10	люкс (требуется капитальный ремонт)	7 098	1 502	-2 698	-7 098	3 181	241	-2 839	4 300	2 200	0

Источник: данные строительных и ремонтных компаний, расчеты Оценщика

Табл. 10.58

Расчет корректировки на состояние внутренней отделки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Качество отделки	без отделки	без отделки	без отделки	комфорт (ремонт не требуется)
Корректировка на качество отделки, руб./кв.м		0	0	-9 796

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c} ; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right) ; \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i ; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

Далее приведен расчет всех жилых домов - таунхаусов, с учетом ввода корректировок на площадь.

Табл. 10.59

Расчет рыночной стоимости оцениваемых жилых домов - таунхаусов

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Расчетный удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированный удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
3	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050701:1732	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
4	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050619:176	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
11	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050619:177	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
12	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050619:179	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
16	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-918	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
17	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-921	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
22	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-966	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
24	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	50-50-09/047/2013-951	102,0	26 420	4,07%	27 495	2 804 522
25	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102,1 кв.м	50:09:0050619:165	102,1	26 420	4,06%	27 492	2 806 925
29	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050701:1722	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
30	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050619:168	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
32	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-916	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
33	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 202 кв.м	50-50-09/047/2013-954	202,0	26 420	-4,51%	25 227	5 095 882
38	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050701:1723	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
39	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050701:1725	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
43	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-922	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
48	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050701:1730	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
50	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-949	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
51	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-914	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
52	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-919	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
55	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050701:1716	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
56	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая	50:09:0050701:1731	102,0	26 420	4,07%	27 495	2 804 522

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Расчетный удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	Корректировка на площадь	Скорректированный удельный показатель рыночной стоимости руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб.
	площадь 102 кв.м						
58	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-917	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
59	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-953	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
60	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 202 кв.м	50:09:0050619:163	202,0	26 420	-4,51%	25 227	5 095 882
63	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050701:1728	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
71	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050701:1727	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
72	Дом, назначение: жилое, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050701:1720	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
76	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-948	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
77	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-915	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
78	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-920	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
83	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050619:180	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
84	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50:09:0050619:174	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
86	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-958	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777
87	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	50-50-09/047/2013-952	102,0	26 420	4,07%	27 495	2 804 522
88	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	50-50-09/047/2013-945	140,0	26 420	0,00%	26 420	3 698 777

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

10.1.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 14 февраля 2017 г. составляет:

Табл. 10.60

Значение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб., полученная в рамках сравнительного подхода
1	Здание - административное, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1094,6 кв.м	31 035 159
2	Земельный участок, площадью 2573,00 кв.м под здание отдела кадров, назначение: земли населенных пунктов	4 664 185
3	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
4	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 279 +/- 25 кв.м	2 321 175
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 351 +/- 26 кв.м	2 433 250
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 009 +/- 22 кв.м	1 892 530
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 681 +/- 29 кв.м	2 937 015
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 152 +/- 32 кв.м	3 633 035
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 614 +/- 28 кв.м	2 835 942
11	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
12	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 506 +/- 27 кв.м	2 671 774
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 347 +/- 26 кв.м	2 427 045
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 099 +/- 23 кв.м	2 037 002
16	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
17	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 831 +/- 30 кв.м	3 161 310
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 578 +/- 28 кв.м	2 781 394
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 715 +/- 29 кв.м	2 988 091
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 581 +/- 28 кв.м	2 785 946
22	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 078 +/- 23 кв.м	2 003 444

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб., полученная в рамках сравнительного подхода
24	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	2 804 522
25	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102,1 кв.м	2 806 925
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 001 +/- 22 кв.м	1 879 603
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 001 +/- 22 кв.м	1 879 603
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1010 кв.м	1 035 942
29	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
30	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
31	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 011 +/- 22 кв.м	1 895 759
32	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
33	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 202 кв.м	5 095 882
34	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 004 +/- 22 кв.м	1 884 452
35	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 261 +/- 25 кв.м	2 293 021
36	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 932 +/- 31 кв.м	3 310 888
37	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 844 +/- 30 кв.м	3 180 626
38	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
39	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
40	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 186 +/- 33 кв.м	3 682 402
41	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 430 +/- 26 кв.м	2 555 270
42	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 262 +/- 25 кв.м	2 294 587
43	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 003 +/- 22 кв.м	1 882 836
45	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 581 +/- 28 кв.м	2 785 946
46	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 586 +/- 28 кв.м	2 793 531
47	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	2 005 044
48	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
49	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	2 005 044
50	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
51	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
52	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб., полученная в рамках сравнительного подхода
53	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 058 +/- 32 кв.м	3 495 979
54	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 917 +/- 31 кв.м	3 288 744
55	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
56	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	2 804 522
57	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 362 +/- 26 кв.м	2 450 298
58	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
59	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
60	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 202 кв.м	5 095 882
61	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 586 +/- 28 кв.м	2 793 531
62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 477 +/- 27 кв.м	2 627 417
63	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
64	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 551 +/- 28 кв.м	2 740 370
65	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 084 +/- 23 кв.м	2 013 041
66	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 711 +/- 29 кв.м	2 982 089
67	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 374 +/- 26 кв.м	2 468 874
68	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 028 +/- 22 кв.м	1 923 173
69	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 260 +/- 25 кв.м	2 291 456
70	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 538 +/- 27 кв.м	2 720 582
71	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
72	Дом, назначение: жилое, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
73	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 615 +/- 28 кв.м	2 837 455
74	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	2 005 044
75	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 087 +/- 23 кв.м	2 017 837
76	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
77	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
78	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
79	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 13 728 +/- 82 кв.м	1
80	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 386 +/- 26 кв.м	2 487 428

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб., полученная в рамках сравнительного подхода
81	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 4 071 +/- 45 кв.м	6 289 919
82	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 624 +/- 28 кв.м	2 851 064
83	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
84	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
85	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	2 005 044
86	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
87	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	2 804 522
88	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
89	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 000 +/- 22 кв.м	1 877 986
90	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 363 +/- 26 кв.м	2 451 847
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1000 кв.м	1 027 104
92	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1200 кв.м	1 201 682
93	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 469 +/- 15 кв.м	535 173
94	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 289 +/- 12 кв.м	352 734
95	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 392 +/- 14 кв.м	458 600
96	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 317 +/- 12 кв.м	381 968
97	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	328 426
98	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 247 +/- 11 кв.м	308 125
99	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 419 +/- 14 кв.м	485 669
100	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 356 +/- 13 кв.м	422 098
101	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	305 975
102	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	328 426
103	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 307 +/- 12 кв.м	371 570
104	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 242 +/- 11 кв.м	302 747
105	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства,	325 234

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб., полученная в рамках сравнительного подхода
	назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	
128	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	305 975
129	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 244 +/- 11 кв.м	304 900
130	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 286 +/- 12 кв.м	349 579
131	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	327 363
132	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	327 363
Итого		320 033 349

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

10.2.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

На основании результатов анализа рынка коммерческой недвижимости, данных Заказчика, можно сделать вывод о том, что оцениваемые нежилые помещения, способны приносить относительно постоянный равномерный доход от сдачи в аренду. Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода применялся метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_o},$$

где:

- NOI – чистый операционный доход;
- R_o – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

10.2.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей сопоставимых функциональным назначением, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районе приближенными к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Подробная характеристика аналогов приведена ниже.

Табл. 10.61

Описание объектов-аналогов

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Приморский край, г. Находка, ул. Малиновского, 216	Приморский край, г. Находка, ул. Ленинская	Приморский край, г. Находка, ул. Нахимовская, 2
Площадь, кв.м	100,00	73,00	39,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние помещений	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)
Тип входа	Общий	Отдельный	Общий
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коммунальные расходы	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_business_realty/market/sdam-pomeshenie-pod-ofis-ili-magazin-48561496.html	http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_business_realty/office/sdaetsja-pomeshenie-na-leninskoj-33867978.html	http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_business_realty/office/sdaetsja-v-arendu-otlichnoe-pomeshenie-34027174.html
	8-924-915-71-25	8-914-709-30-85	8-924-237-49-19
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв.м/год, без учета коммунальных платежей	9 600	9 041	7 692
Ставка арендной платы без учета НДС, коммунальных расходов, руб./кв.м в год	8 136	7 662	6 519

Источник: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Расчет рыночной ставки аренды на нежилые помещения предоставлен в таблице ниже.

Табл. 10.62

Расчет ставки аренды на нежилые помещения здания - административное, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1094,6 кв.м

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв.м/год, без учета коммунальных платежей	-	9 600	9 041	7 692
Передаваемые права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на передаваемые права, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 600	9 041	7 692
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 600	9 041	7 692
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 600	9 041	7 692
Рыночные условия (время аренды)	14 февраля 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату аренды, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 600	9 041	7 692
Корректировка на торг покупателя-продавца, %		-19,70%	-19,70%	-19,70%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 709	7 260	6 177
Местоположение	Приморский край, г. Находка, ул. Красноармейская, д. 2	Приморский край, г. Находка, ул. Малиновского, 216	Приморский край, г. Находка, ул. Ленинская	Приморский край, г. Находка, ул. Нахимовская, 2
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на функциональное назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м	1 094,60	100,00	73,00	39,00
Корректировка на площадь, %		0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние здания, %		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Корректировка на подъездные пути, %		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие парковки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Общий	Общий	Отдельный	Общий
Корректировка на тип входа, %		0,00%	-14,00%	0,00%
Общая процентная корректировка, %		0,00%	-14,00%	0,00%
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на техническое состояние, руб./кв.м		0	0	0
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м в год		7 709	6 244	6 177
Величина валовой коррекции		0,00%	14,00%	0,00%
Весовые коэффициенты		0,35	0,30	0,35
Величина коэффициента вариации	12,90%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с НДС, руб./кв.м/год		6 733		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без НДС, руб./кв.м/год		5 706		

Источник: анализ, расчет Оценщика

Корректировки вводились аналогичным образом, как при расчете нежилого здания в рамках сравнительного подхода, кроме следующих корректировок

Обоснование внесенных корректировок

1. Поправка на перевод цены

Поправка на перевод цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке коммерческой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016», уровни уторгования на объекты недвижимости представлены ниже.

Табл. 10.63

Уровни торга

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
Недвижимости, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
Недвижимости, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016»

В данном случае, для аналогов № 1 – № 3 Оценщик принял значение торга в максимальном значении расширенного интервала неактивного рынка, в виду небольшого количества предложений данного сегмента на рынке и сложившейся экономической ситуации в целом, корректировка составила -19,7%.

2. Тип входа

Тип входа является одним из ценообразующих факторов. Помещения, имеющие отдельный вход ценятся выше, чем объекты, не имеющие отдельного входа.

У объекта оценки вход общий⁴, так же как и у объекта-аналога №1, №3 и №4, корректировки не вводятся. Объект-аналог №2 имеют общий вход, следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016, где:

Табл. 10.64

Данные для расчета корректировки тип входа

Наименование коэффициента	Среднее назначение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки без отдельного входа к	0,85	0,85	0,86

⁴ Расчет дохода производился согласно арендопригодной площади (сдаче объекта по частям).

Наименование коэффициента	Среднее назначение	Доверительный интервал
удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом		

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016

Величина поправки определялась по следующей формуле:

$$K = \left(\frac{K_{oc}}{K_{ан}} \right) - 1 \times 100\%$$

где:

К_о – коэффициент объекта оценки;

К_а – коэффициент объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировки на тип входа

Табл. 10.65

Расчет корректировки на тип входа

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип входа	Общий	Общий	Отдельный	Общий
Коэффициент зависимости	0,86	0,86	1	0,86
Корректировка	-	0,00%	-14,00%	0,00%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Следовательно, для объекта-аналога №2, имеющего отдельный вход, корректировка составила -14,00%.

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c} ; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c} \right) ; \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i ; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

К_і – весовой коэффициент і-го результата;

В_і – вес і-го результата;

В_с – сумма весов результатов;

Р_і – величина валовой корректировки і-го результата;

Р_с – сумма величин валовых корректировок результатов.

Определение арендопригодной площади

По результатам анализа и рекомендаций по сдаче в аренду площадей многофункционального комплекса из оцениваемых помещений в аренду могут быть переданы основные площади, остальные площади используются под технические нужды и определены как вспомогательные (коридоры, подсобные, умывальные, уборные, санузлы, тамбуры, компьютерные и др.).

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определен путем сдачи в аренду основной площади (данные технической документации).

* - Площадь, подлежащая сдаче в аренду. Площадь здания «брутто» - площадь, определенная по внешнему периметру.

Чистая площадь «нетто» - используемая функциональная площадь за вычетом лестниц, коридоров, технических и подсобных помещений. В коммерческих зданиях может рассматриваться как арендованная площадь.

Табл. 10.66

Определение коэффициентов арендопригодной площади

Тип здания	Брутто / Нетто	Нетто / Брутто
Квартира	1,56	0,64
Банк	1,4	0,72
Церковь	1,42	0,7
Суд	1,62	0,61
Магазин	1,23	0,81
Гараж	1,18	0,85
Больница	1,83	0,55
Отель	1,58	0,63
Лаборатория	1,71	0,58
Библиотека	1,32	0,76
Офис	1,35	0,75
Ресторан	1,41	0,7
Склад	1,08	0,93
Административные помещения	1,5	0,67
Аудитории	1,42	0,7
Биологические помещения	1,61	0,62
Химические помещения	1,7	0,59
Классы	1,52	0,66
Столовые	1,38	0,72
Спальные помещения	1,54	0,65
Инженерные помещения	1,64	0,61
Гимнастические залы	1,42	0,7
Научные помещения	яв.67	0,6
Обслуживающие помещения	1,2	0,83
Помещения студенческих союзов	1,72	0,59

Источник: Справочник R.S.Means, КО-Инвест «Современные инженерные системы зданий», М., 1997г., тр.2-4п.

В виду наличия от информации от Заказчика по структуре площадей зданий и сооружений, выделение арендопригодной площади не требуется.

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

Эффективный валовой доход— это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Табл. 10.67

Уровень недозагрузки объектов административно-офисного назначения

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	12,5%	29,5%
Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	12,6%	28,9%
Высококласная торговая недвижимость	19,6%	11,7%	27,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

На основе данных представленных выше, уровень недозагрузки принят равным:

- Для помещений административно-офисного назначения – 12,5%.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К *условно-постоянным* расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К *условно-переменным* расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы — это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

При расчете ставки аренды на оцениваемые объекты, полученное значение не включали затраты на коммунальные платежи

В виду отсутствия информации по детализации расходов за 2016 г., в рамках данного отчета показатель операционных расходов принимался на основании Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1 (Часть 2). «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.», и Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016», где:

Табл. 10.68

Определение величины операционных расходов от ПВД (для офисных помещений)

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	15,0% 28,4%
Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	15,0% 28,1%
Высококласная торговая недвижимость	22,0%	15,3% 28,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.»

На основе данных представленных выше, доля операционных расходов:

- Для помещений административно-офисного назначения – 15,0%.

10.2.3. Расчет общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

Единой методики определения ставки капитализации не существует. Оценщик в процессе применения доходного подхода применяет следующий вариант расчета

Расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + (-) Y_{of}$$

где

- Y_{on} – норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
- Y_{of} – норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r$$

где

- Y_{on} – норма дохода на капитал;
- Y_{rf} – безрисковая ставка;
- Y_{fm} – премия за риск рынка недвижимости;
- Y_L – премия за риск ликвидности;
- Y_r – премия за риск управления недвижимостью.

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В оценочной практике при использовании метода прямой капитализации в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

В оценочной практике при использовании метода прямой капитализации в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял ставку бескупонной доходности ГКО-ОФЗ, равную на дату оценки 8,05%.⁵, по данным сайта Центрального Банка Российской Федерации на 14.02.2017.

⁵

Источник

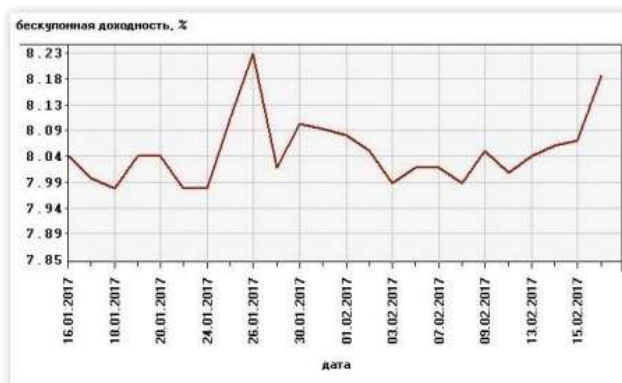
информации:

http://www.cbr.ru/gcurve/Isoterm.asp?date_req1=20.01.2017&date_req2=13.02.2017&Dx=6&depo=

Рис. 10.1

Бескупонная доходность, %

Изотермный ряд бескупонной доходности с 14.01.2017 по 16.02.2017; срок до погашения 6 лет



Источник информации:

http://www.cbr.ru/gcurve/Isoterm.asp?date_req1=20.01.2017&date_req2=13.02.2017&Dx=6&depo=

Определение рисков

Риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночный уровень арендной платы, коэффициент загрузки, чистый операционный доход. Поправка на риск капиталовложений связана с особенностями оцениваемого вида имущества. Например, риск считается низким тогда, когда собственность сдана устойчивому арендатору, имеющему постоянных клиентов, и наоборот.

Расчет риска вложения в недвижимость для объекта недвижимости, приведен в таблице ниже.

Табл. 10.69

Расчет риска вложения в недвижимость

№ п/п	Вид и наименование риска	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации			1							
2	Увеличение числа конкурирующих объектов				1						
3	Изменение федерального или местного законодательства			1							
Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации		1								
5	Ускоренный износ здания			1							
6	Неполучение арендных платежей		1								
7	Неэффективный менеджмент		1								
8	Криминогенные факторы		1								
9	Бизнес риск		1								
10	Неправильное оформление договоров аренды	1									
Итого:											
Количество наблюдений		1	5	3	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0,5	5	4,5	2	0	0	0	0	0	0
Итого:											11,5
Количество факторов											10
Поправка за риск инвестирования в исследуемый объект недвижимости, %											1,15%

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Риск ликвидности

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$P_{\text{ликв}} = \frac{R_6 \times L}{Q},$$

где:

P – премия за ликвидность;

R₆ – безрисковая ставка;

L – период экспозиции (в месяцах);

Q – общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 8,05%, а типичный срок реализации объектов сопоставимых оцениваемому – 9 месяцев.

$$\frac{8,05 \times 9}{12} = 6,04$$

Риск управления недвижимостью

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем более специализирована собственность, тем выше риск управления.

Табл. 10.70

Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Управление объектом	Премия за инвестиционный менеджмент
Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности.	Низкое значение (1%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника.	Значение ниже среднего (2%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере.	Среднее значение (3%)
Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление.	Значение выше среднего (4%)
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Высокое значение (5%)

Источник: Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.:2008, стр. 166

Исходя из определения управления недвижимостью премия за риск управления недвижимостью, приведенных данных, Оценщик счел, принять на уровне от 2,0%.

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (**метод Хоскольда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (**метод Инвуда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда.

Расчет производится по формуле:

$$S_{ff} = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^k - 1},$$

где

S_{ff} – фактор фонда возмещения;

Y_{on} – ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок прогнозирования, 5 лет.

В данных условиях фактор фонда возмещения составляет 13,58%.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле:

$$R = Y_{on} - \Delta * S_{ff}$$

Где:

Δ – изменение стоимости недвижимости (устаревание, либо удорожание в будущем). Прогноз изменение стоимости данной недвижимости осуществляется на среднесрочную перспективу (5 лет). Уровень изменения стоимости недвижимости был принят по уровню инфляции, представленной Агентством Прогнозирования Экономики «АПЭКОН» (<http://apecon.ru/Prognoz-inflyatsii-v-RF/Prognoz-inflyatsii-v-Rossii-na-2015-2016-i-2017-gody.html>).

Соответственно, в случае продажи объекта оценки в будущем не только обеспечивается возврат вложенного капитала, но и обеспечивается прирост (на уровне темпа инфляции). Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала. Рассчитаем изменение стоимости недвижимости за 5 лет при заданном темпе инфляции.

Табл. 10.71

Расчет изменения стоимости недвижимости за прогнозный период

Период	Значение	Источник информации	Источник информации
2016	5,4%	1	http://apecon.ru/Prognoz-inflyatsii-v-RF/Prognoz-inflyatsii-v-Rossii-na-2015-2016-i-2017-gody.html
2017	5,2%	1,0520	
2018	4,5%	1,0450	

Период	Значение	Источник информации	Источник информации
2019	4,6%	1,0460	gody.html).
2020	4,3%	1,0430	
2021	4,0%	1,0400	
Изменение стоимости недвижимости за прогнозный период (Δ)		24,73%	

Расчет общего коэффициента капитализации для чистого операционного дохода приведен в таблице ниже

Табл. 10.72

Расчет коэффициента капитализации

Параметр	Показатель
Безрисковая ставка	8,05%
Премия за риск рынка недвижимости	1,15%
Премия за риск управления недвижимостью	2,00%
Премия за риск ликвидности	6,04%
Ставка дохода на капитал	17,24%
△	24,73%
Фактор фонда возмещения	14,19%
Норма возврата капитала	3,51%
Итого	13,73%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

В виду того, что рыночная стоимость в рамках доходного подхода включает долю земли, для выделения стоимости зданий и сооружений Оценщик вычел стоимость земельных участков, полученных в рамках затратного подхода.

Подставляем найденные значения в формулу для расчета стоимости объекта недвижимости (V), с учетом НДС получим:

Рыночная стоимость объекта оценки составит:

$$V = \frac{NOI}{R} * 1,18$$

Табл. 10.73

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Параметр	Ед. изм.	Показатель
Наименование оцениваемого объекта		Здание - административное, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1094,6 кв.м
Площадь помещения	кв.м	1 094,60
Коэффициент арендопригодной площади		0,75
Арендопригодная площадь помещения	кв.м	820,95
Годовая арендная ставка (без учета НДС и без учета коммунальных расходов)	руб./кв.м/год	5 706
Коэффициент недоиспользования	%	12,50
Потенциальный валовой доход	руб.	4 684 343
Потери от недоиспользования	руб.	585 543
Действительный валовой доход	руб.	4 098 800
Операционные расходы	руб.	702 651
Чистый операционный доход	руб.	3 396 149
Чистый операционный доход объекта оценки		3 396 149
Ставка капитализации	%	13,73%
Стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС	руб.	24 738 140
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, кадастровый номер: 25:31:010211:0155 (НДС не	руб.	4 664 185

Параметр	Ед. изм.	Показатель
облагается), руб.		
Рыночная стоимость здания, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, без учета земельного участка, кадастровый номер 25:31:010211:0155	руб.	20 073 954
Рыночная стоимость комплекса зданий и сооружений, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, без учета земельного участка, кадастровыми номер 25:31:010211:0155	руб.	23 687 266

Источник: анализ и расчеты Оценщика

10.2.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Рыночная стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 14 февраля 2017 г. составляет:

Табл. 10.74

Итоговое значение рыночной стоимости в рамках доходного подхода

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб., полученная в рамках доходного подхода
1	Здание - административное, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1094,6 кв.м	23 687 266

Источник: анализ и расчеты Оценщика

11. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки – затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного и затратного подхода.

1. Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние. В связи с этим, результатам, полученным в рамках затратного подхода, оценщики считают возможным придать вес, равный 0,50.

2. Как правило, в условиях развитого рынка, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход достоверно отражает состояние рынка, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Учитывая вышесказанное, Оценщик придал сравнительному и доходному подходу веса в размере 0,50, для каждого из подходов.

Результаты оценке рыночной стоимости представлены в таблице.

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Табл. 11.1

Согласование (обобщение) результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
1	Здание - административное, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1094,6 кв.м	не применялся	0,00	31 035 159	0,50	23 687 266	0,50	27 361 212
2	Земельный участок, площадью 2573,00 кв.м под здание отдела кадров, назначение: земли населенных пунктов	не применялся	0,00	4 664 185	1,00	не применялся	0,00	4 664 185
3	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
4	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 279 +/- 25 кв.м	не применялся	0,00	2 321 175	1,00	не применялся	0,00	2 321 175
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 351 +/- 26 кв.м	не применялся	0,00	2 433 250	1,00	не применялся	0,00	2 433 250
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 009 +/- 22 кв.м	не применялся	0,00	1 892 530	1,00	не применялся	0,00	1 892 530
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 681 +/- 29 кв.м	не применялся	0,00	2 937 015	1,00	не применялся	0,00	2 937 015
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 152 +/- 32 кв.м	не применялся	0,00	3 633 035	1,00	не применялся	0,00	3 633 035
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального	не применялся	0,00	2 835 942	1,00	не применялся	0,00	2 835 942

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	жилищного строительства, общая площадь 1 614 +/- 28 кв.м							
11	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
12	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 506 +/- 27 кв.м	не применялся	0,00	2 671 774	1,00	не применялся	0,00	2 671 774
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 347 +/- 26 кв.м	не применялся	0,00	2 427 045	1,00	не применялся	0,00	2 427 045
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 099 +/- 23 кв.м	не применялся	0,00	2 037 002	1,00	не применялся	0,00	2 037 002
16	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
17	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 831 +/- 30 кв.м	не применялся	0,00	3 161 310	1,00	не применялся	0,00	3 161 310
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 578 +/- 28 кв.м	не применялся	0,00	2 781 394	1,00	не применялся	0,00	2 781 394
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 715 +/- 29 кв.м	не применялся	0,00	2 988 091	1,00	не применялся	0,00	2 988 091
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,	не применялся	0,00	2 785 946	1,00	не применялся	0,00	2 785 946

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 581 +/- 28 кв.м							
22	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 078 +/- 23 кв.м	не применялся	0,00	2 003 444	1,00	не применялся	0,00	2 003 444
24	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	не применялся	0,00	2 804 522	1,00	не применялся	0,00	2 804 522
25	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102,1 кв.м	не применялся	0,00	2 806 925	1,00	не применялся	0,00	2 806 925
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 001 +/- 22 кв.м	не применялся	0,00	1 879 603	1,00	не применялся	0,00	1 879 603
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 001 +/- 22 кв.м	не применялся	0,00	1 879 603	1,00	не применялся	0,00	1 879 603
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1010 кв.м	не применялся	0,00	1 035 942	1,00	не применялся	0,00	1 035 942
29	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
30	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
31	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 011 +/- 22 кв.м	не применялся	0,00	1 895 759	1,00	не применялся	0,00	1 895 759
32	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
33	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 202 кв.м	не применялся	0,00	5 095 882	1,00	не применялся	0,00	5 095 882
34	Земельный участок, категория земель:	не	0,00	1 884 452	1,00	не	0,00	1 884 452

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 004 +/- 22 кв.м	применялся					применялся	
35	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 261 +/- 25 кв.м	не применялся	0,00	2 293 021	1,00	не применялся	0,00	2 293 021
36	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 932 +/- 31 кв.м	не применялся	0,00	3 310 888	1,00	не применялся	0,00	3 310 888
37	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 844 +/- 30 кв.м	не применялся	0,00	3 180 626	1,00	не применялся	0,00	3 180 626
38	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
39	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
40	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 186 +/- 33 кв.м	не применялся	0,00	3 682 402	1,00	не применялся	0,00	3 682 402
41	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 430 +/- 26 кв.м	не применялся	0,00	2 555 270	1,00	не применялся	0,00	2 555 270
42	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 262 +/- 25 кв.м	не применялся	0,00	2 294 587	1,00	не применялся	0,00	2 294 587
43	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
44	Земельный участок, категория земель:	не	0,00	1 882 836	1,00	не	0,00	1 882 836

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 003 +/- 22 кв.м	применялся				применялся		
45	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 581 +/- 28 кв.м	не применялся	0,00	2 785 946	1,00	не применялся	0,00	2 785 946
46	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 586 +/- 28 кв.м	не применялся	0,00	2 793 531	1,00	не применялся	0,00	2 793 531
47	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	не применялся	0,00	2 005 044	1,00	не применялся	0,00	2 005 044
48	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
49	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	не применялся	0,00	2 005 044	1,00	не применялся	0,00	2 005 044
50	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
51	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
52	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
53	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 058 +/- 32 кв.м	не применялся	0,00	3 495 979	1,00	не применялся	0,00	3 495 979
54	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая	не применялся	0,00	3 288 744	1,00	не применялся	0,00	3 288 744

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадь 1 917 +/- 31 кв.м							
55	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
56	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	не применялся	0,00	2 804 522	1,00	не применялся	0,00	2 804 522
57	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 362 +/- 26 кв.м	не применялся	0,00	2 450 298	1,00	не применялся	0,00	2 450 298
58	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
59	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
60	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 202 кв.м	не применялся	0,00	5 095 882	1,00	не применялся	0,00	5 095 882
61	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 586 +/- 28 кв.м	не применялся	0,00	2 793 531	1,00	не применялся	0,00	2 793 531
62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 477 +/- 27 кв.м	не применялся	0,00	2 627 417	1,00	не применялся	0,00	2 627 417
63	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
64	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 551 +/- 28 кв.м	не применялся	0,00	2 740 370	1,00	не применялся	0,00	2 740 370
65	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 084 +/- 23 кв.м	не применялся	0,00	2 013 041	1,00	не применялся	0,00	2 013 041
66	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая	не применялся	0,00	2 982 089	1,00	не применялся	0,00	2 982 089

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадь 1 711 +/- 29 кв.м							
67	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 374 +/- 26 кв.м	не применялся	0,00	2 468 874	1,00	не применялся	0,00	2 468 874
68	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 028 +/- 22 кв.м	не применялся	0,00	1 923 173	1,00	не применялся	0,00	1 923 173
69	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 260 +/- 25 кв.м	не применялся	0,00	2 291 456	1,00	не применялся	0,00	2 291 456
70	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 538 +/- 27 кв.м	не применялся	0,00	2 720 582	1,00	не применялся	0,00	2 720 582
71	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
72	Дом, назначение: жилое, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
73	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 615 +/- 28 кв.м	не применялся	0,00	2 837 455	1,00	не применялся	0,00	2 837 455
74	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	не применялся	0,00	2 005 044	1,00	не применялся	0,00	2 005 044
75	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 087 +/- 23 кв.м	не применялся	0,00	2 017 837	1,00	не применялся	0,00	2 017 837

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
76	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
77	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
78	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
79	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 13 728 +/- 82 кв.м	не применялся	0,00	1	1,00	не применялся	0,00	1
80	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещение объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 386 +/- 26 кв.м	не применялся	0,00	2 487 428	1,00	не применялся	0,00	2 487 428
81	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 4 071 +/- 45 кв.м	не применялся	0,00	6 289 919	1,00	не применялся	0,00	6 289 919
82	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 624 +/- 28 кв.м	не применялся	0,00	2 851 064	1,00	не применялся	0,00	2 851 064
83	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
84	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
85	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	не применялся	0,00	2 005 044	1,00	не применялся	0,00	2 005 044
86	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
87	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	не применялся	0,00	2 804 522	1,00	не применялся	0,00	2 804 522
88	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	не применялся	0,00	3 698 777	1,00	не применялся	0,00	3 698 777
89	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,	не применялся	0,00	1 877 986	1,00	не применялся	0,00	1 877 986

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 000 +/- 22 кв.м							
90	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 363 +/- 26 кв.м	не применялся	0,00	2 451 847	1,00	не применялся	0,00	2 451 847
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1000 кв.м	не применялся	0,00	1 027 104	1,00	не применялся	0,00	1 027 104
92	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1200 кв.м	не применялся	0,00	1 201 682	1,00	не применялся	0,00	1 201 682
93	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 469 +/- 15 кв.м	не применялся	0,00	535 173	1,00	не применялся	0,00	535 173
94	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 289 +/- 12 кв.м	не применялся	0,00	352 734	1,00	не применялся	0,00	352 734
95	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 392 +/- 14 кв.м	не применялся	0,00	458 600	1,00	не применялся	0,00	458 600
96	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 317 +/- 12 кв.м	не применялся	0,00	381 968	1,00	не применялся	0,00	381 968
97	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	не применялся	0,00	328 426	1,00	не применялся	0,00	328 426

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м							
98	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 247 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	308 125	1,00	не применялся	0,00	308 125
99	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 419 +/- 14 кв.м	не применялся	0,00	485 669	1,00	не применялся	0,00	485 669
100	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 356 +/- 13 кв.м	не применялся	0,00	422 098	1,00	не применялся	0,00	422 098
101	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	305 975	1,00	не применялся	0,00	305 975
102	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	328 426	1,00	не применялся	0,00	328 426
103	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 307 +/- 12 кв.м	не применялся	0,00	371 570	1,00	не применялся	0,00	371 570
104	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 242 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	302 747	1,00	не применялся	0,00	302 747
105	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного	не применялся	0,00	325 234	1,00	не применялся	0,00	325 234

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	строительства, общая площадь 263 +/- 11 кв.м							
106	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 568 +/- 17 кв.м	не применялся	0,00	631 115	1,00	не применялся	0,00	631 115
107	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 289 +/- 12 кв.м	не применялся	0,00	352 734	1,00	не применялся	0,00	352 734
108	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 2 414 +/- 34 кв.м	не применялся	0,00	2 193 569	1,00	не применялся	0,00	2 193 569
109	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 323 +/- 13 кв.м	не применялся	0,00	388 184	1,00	не применялся	0,00	388 184
110	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 247 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	308 125	1,00	не применялся	0,00	308 125
111	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 288 +/- 12 кв.м	не применялся	0,00	351 683	1,00	не применялся	0,00	351 683
112	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 363 +/- 13 кв.м	не применялся	0,00	429 234	1,00	не применялся	0,00	429 234
113	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 246 +/-	не применялся	0,00	307 050	1,00	не применялся	0,00	307 050

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	11 кв.м							
114	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	305 975	1,00	не применялся	0,00	305 975
115	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 886 +/- 21 кв.м	не применялся	0,00	925 454	1,00	не применялся	0,00	925 454
116	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 231 кв.м	не применялся	0,00	290 860	1,00	не применялся	0,00	290 860
117	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	327 363	1,00	не применялся	0,00	327 363
118	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1010 кв.м	не применялся	0,00	1 035 942	1,00	не применялся	0,00	1 035 942
119	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 666 +/- 18 кв.м	не применялся	0,00	723 812	1,00	не применялся	0,00	723 812
120	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 288 +/- 12 кв.м	не применялся	0,00	351 683	1,00	не применялся	0,00	351 683
121	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	327 363	1,00	не применялся	0,00	327 363

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
122	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 255 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	316 698	1,00	не применялся	0,00	316 698
123	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1212 кв.м	не применялся	0,00	1 212 021	1,00	не применялся	0,00	1 212 021
124	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 307 +/- 12 кв.м	не применялся	0,00	371 570	1,00	не применялся	0,00	371 570
125	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 399 +/- 14 кв.м	не применялся	0,00	465 642	1,00	не применялся	0,00	465 642
126	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 306 +/- 12 кв.м	не применялся	0,00	370 528	1,00	не применялся	0,00	370 528
127	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	328 426	1,00	не применялся	0,00	328 426
128	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	305 975	1,00	не применялся	0,00	305 975
129	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 244 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	304 900	1,00	не применялся	0,00	304 900

№ п/п по заданию на оценку	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
130	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 286 +/- 12 кв.м	не применялся	0,00	349 579	1,00	не применялся	0,00	349 579
131	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	327 363	1,00	не применялся	0,00	327 363
132	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	не применялся	0,00	327 363	1,00	не применялся	0,00	327 363

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Рыночная стоимость представленных к оценке объектов недвижимого имущества, по состоянию на 14 февраля 2017 г. составляет:

Табл. 11.1

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание - административное, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1094,6 кв.м	27 361 212
2	Земельный участок, площадью 2573,00 кв.м под здание отдела кадров, назначение: земли населенных пунктов	4 664 185
3	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
4	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 279 +/- 25 кв.м	2 321 175
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 351 +/- 26 кв.м	2 433 250
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 009 +/- 22 кв.м	1 892 530
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 681 +/- 29 кв.м	2 937 015
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 152 +/- 32 кв.м	3 633 035
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 614 +/- 28 кв.м	2 835 942
11	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
12	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 506 +/- 27 кв.м	2 671 774
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 347 +/- 26 кв.м	2 427 045
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 099 +/- 23 кв.м	2 037 002
16	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
17	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 831 +/- 30 кв.м	3 161 310
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 578 +/- 28 кв.м	2 781 394
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 715 +/- 29 кв.м	2 988 091
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 581 +/- 28 кв.м	2 785 946
22	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 078 +/- 23 кв.м	2 003 444
24	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	2 804 522
25	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102,1 кв.м	2 806 925
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 001 +/- 22 кв.м	1 879 603

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 001 +/- 22 кв.м	1 879 603
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1010 кв.м	1 035 942
29	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
30	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
31	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 011 +/- 22 кв.м	1 895 759
32	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
33	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 202 кв.м	5 095 882
34	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 004 +/- 22 кв.м	1 884 452
35	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 261 +/- 25 кв.м	2 293 021
36	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 932 +/- 31 кв.м	3 310 888
37	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 844 +/- 30 кв.м	3 180 626
38	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
39	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
40	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 186 +/- 33 кв.м	3 682 402
41	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 430 +/- 26 кв.м	2 555 270
42	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 262 +/- 25 кв.м	2 294 587
43	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 003 +/- 22 кв.м	1 882 836
45	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 581 +/- 28 кв.м	2 785 946
46	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 586 +/- 28 кв.м	2 793 531
47	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	2 005 044
48	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
49	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	2 005 044
50	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
51	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
52	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
53	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2 058 +/- 32 кв.м	3 495 979
54	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 917 +/- 31 кв.м	3 288 744
55	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
56	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	2 804 522
57	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 362 +/- 26 кв.м	2 450 298
58	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
59	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
60	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 202 кв.м	5 095 882
61	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 586 +/- 28 кв.м	2 793 531
62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 477 +/- 27 кв.м	2 627 417
63	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
64	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 551 +/- 28 кв.м	2 740 370
65	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 084 +/- 23 кв.м	2 013 041
66	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 711 +/- 29 кв.м	2 982 089
67	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 374 +/- 26 кв.м	2 468 874
68	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 028 +/- 22 кв.м	1 923 173
69	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 260 +/- 25 кв.м	2 291 456
70	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 538 +/- 27 кв.м	2 720 582
71	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
72	Дом, назначение: жилое, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
73	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 615 +/- 28 кв.м	2 837 455
74	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	2 005 044
75	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 087 +/- 23 кв.м	2 017 837
76	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
77	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
78	Дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
79	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 13 728 +/- 82 кв.м	1
80	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 386 +/- 26 кв.м	2 487 428
81	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 4 071 +/- 45 кв.м	6 289 919
82	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 624 +/- 28 кв.м	2 851 064
83	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
84	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
85	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 079 +/- 23 кв.м	2 005 044
86	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
87	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 102 кв.м	2 804 522
88	Дом, назначение: жилое, 02 - этажный, общая площадь 140 кв.м	3 698 777
89	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 000 +/- 22 кв.м	1 877 986
90	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1 363 +/- 26 кв.м	2 451 847
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1000 кв.м	1 027 104
92	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1200 кв.м	1 201 682
93	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 469 +/- 15 кв.м	535 173
94	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 289 +/- 12 кв.м	352 734
95	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 392 +/- 14 кв.м	458 600
96	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 317 +/- 12 кв.м	381 968
97	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	328 426
98	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 247 +/- 11 кв.м	308 125
99	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 419 +/- 14 кв.м	485 669
100	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 356 +/- 13 кв.м	422 098
101	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 245 +/- 11 кв.м	305 975
102	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 266 +/- 11 кв.м	328 426
103	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 307 +/- 12 кв.м	371 570
104	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 242 +/- 11 кв.м	302 747
105	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 263 +/- 11 кв.м	325 234
106	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 568 +/- 17 кв.м	631 115
107	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 289 +/- 12 кв.м	352 734
108	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 2 414 +/- 34 кв.м	2 193 569

№ п/п по заданию на оценку	Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
	назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	
132	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 265 +/- 11 кв.м	327 363
Итого		316 359 403

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
6. У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
7. С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
8. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
9. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

10. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 13 июля 2015 года «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, № 143-ФЗ.;
- Федеральными стандартами оценки,
- Системой нормативных документов НП «Свободный Оценочный Департамент»; НП (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков).
- профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

11. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

12. Задание на оценку не основывалось на требованиях получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Оценщики:

Громченко В. Б.

(диплом ПП-1 №865676),

член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации

«Свободный Оценочный Департамент».

Номер по реестру 598 от 27.01.2015

Бондарев С. В.

Член некоммерческого партнёрства

(Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков).

Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г.



20 марта 2017 г.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

13.1.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298)
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 327);

13.1.2. Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Протокол № 48 заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике (РМБК) при Правительстве Москвы от 22 января 98, Протокол № 31/3 от 23.05.03.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY", выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet-ресурсы.
5. Сборники Ко-Инвест

13.1.3. Методическая литература

1. Ковалев А.П. и др. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. Под общей редакцией В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998. – 240 с.
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
3. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
4. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

**14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ**

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**
№ 0603 049907 Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **500 000 000,00** (Пятьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: **500 000 000,00** (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **135 000,00** (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением; первый взнос до "07" сентября 2016 г. в размере 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2016 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей.

Уплачено "07" сентября 2016 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей пл. поручение № 505.

8. Срок действия договора с "02" октября 2016 г. по "01" октября 2017 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "02" сентября 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: _____ / А.Н. Гурьев /

Страховщик: _____ / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.
"07" сентября 2016 г.

М.П. _____
Подпись: "07" сентября 2016 г. в г. Москва





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.

№598

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ

Московская область, г. Москва

Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Громченко Владимир Борисович
Адрес регистрации и/или ИНН: 111555 г. Москва, ул. Молостовых, д. 11, корп. 2, кв. 341

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 300000 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай и Франшиза не установлены.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Страховая премия: 500 руб. (Пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0306/6 от 2 сентября 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 19 сентября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 11 ноября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 19 сентября 2016 г. по 11 ноября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 19 сентября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 19 сентября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.


Страховщик:  (Кожемякин А.А./
Дов. №9287214 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь:  Громченко Владимир Борисович

Полис (первичный/продлонгация)
первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 26 октября 2016 г.




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Бондареву Сергею Владимировичу
в том, что он(а) с 03 июля 2008 г. по 7 июля 2008 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной строительной академии
по программе "Миссия: детская деятельность"

в объеме 108 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы.

Наименование	Количество часов	Оценка
Образовательные дисциплины	44	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый контрольный экзамен	4	отлично

Проведен(а) нет
исполнен(а) нет

Город Москва год 2008

Ректор (подпись) Бондарев
Секретарь Уваров

Свидетельство является официальным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 499
15.07.2008г.





ПОЛИС №0991R/776/F0304/6

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Бондарев Сергей Владимирович
Адрес регистрации и/или ИНН: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 57/20, кв. 72

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Франшиза не установлена

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0304/6 от 2 сентября 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 3 октября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 2 октября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: _____ /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: _____ /Бондарев Сергей Владимирович/

Полис (первичный/продлонгация):
Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 2 сентября 2016 г.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Объекты-аналоги

farpost.ru/realty/land/1.3-ga-sobstvennost-rajon-igrovoj-zony-pod-stroitelstvo-ljubyh-objekt-34154713.html

Фарпост • Недвижимость • Продажа земельных участков

1.3 га. Собственность. Район Игровой зоны. Под строительство любых объект в Артеме

Акция: **22% назад**

Цена: **22 500 000 р.**

Площадь участка: 12 778 кв. м


Кадастровый номер участка: 25:27:020102:002

Статус: Собственность

Оформление документов: Нет

Продается: От частного лица (собственник)

- ✓ Электронный
- ✓ Вид
- ✓ Планировка участка



Продажа от собственника. Участок расположен рядом с трассой Артем - в Мравинском в Владивостоке-Находке. Земля населенный пункт в зоне ООЗ (зона природного интереса). Основное виды разрешенного использования: хранение транспортных средств, объекты контроля различных организаций, фермы, зоопарки, банки, спортивные базы, выставки, торговые комплексы, торговые дома, в том числе подземные; здания многофункционального использования с поддержкой на первом этаже и разведением на втором этаже офисов и объектов культуры и обслуживания; назначение: многоэтажные жилые дома; - в том числе 50 видов разрешенного использования.

Р.Б. Если не доступен пазлито Артемки.

+7 924 248-31-30 Пользователь 1828385
Ankashov_mitchay@mail.ru

<http://www.farpost.ru/artem/realty/land/1.3-ga-sobstvennost-rajon-igrovoj-zony-pod-stroitelstvo-ljubyh-objekt-34154713.html>

FarPost.ru

Фарпост • Недвижимость • Продажа земельных участков

Продается земельный участок под строительство жилых и ком зданий в Находке

Акция: **27% назад**

Цена: **14 370 000 р.**
\$188 888 в евро (по курсу 2022 август)

Площадь участка: 8 400 кв. м


Кадастровый номер участка: 25:21:010404:002

Статус: Собственность

Оформление документов: нет


Продается: От частного лица (собственник)

- ✓ Электронный
- ✓ Вид
- ✓ Планировка участка



Продается земельный участок, в котом разрешенными с территории зона фермы многоэтажные, оборудованы для эксплуатации через дорогу района "АТТЕНЕСОБ" дороги в объекту инфраструктурной территории. Будущее строительство комплекса ГИДРОСТРОИТ, все это строится на основе. Сделана хорошая планировка земли, территория охраняется, участок находится по соседству с планируемыми строениями. Все в 2017 году, продажа участка проводится строительной компанией.

+7 902 522-89-27 Пользователь 3691440
Будьте внимателен



<http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/land/prodaetsja-zemelnyj-uchastok-pod-stroitelstvo-zhilyh-i-kom-zdaniy-42214168.html>

http://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnj-uchastok-pod-stroitelstvo-vo-vladivostoke-46953308.html

FarPost.ru Владивосток Избранное + Добавить объявление

Фарпост · Недвижимость · Продажа земельных участков

Продается земельный участок под строительство во Владивостоке!

Актуально 14 014 человек

Цена **35 000 000 р.**

Площадь участка 12 500 кв. м.

Кадастровый номер участка 25-28-050077-723

Статус Аренда

Ограничено по использованию Ограничений нет

Предполение От частного лица (собственник)

Без электричества

Без воды

Подъездные пути

Соответствует данным из Росреестра [Показать](#)

Продается земельный участок площадью 1,25 га, в районе ул. Порт-Артурская (пос. Трудаво), 37, аренда под строительство, расположенный с правой стороны по направлению из города Владивостока вд М50 в районе ост. 30й километр, между заправкой и магазином "У Лешего" 1-й линия.

На участке можно построить здание поистини.

Зона ОО-1, зона многофункциональной общественно-деловой застройки.

Срок действия договора еще не начался
Договор до 2021 года.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты розничной торговли;
- объекты оптовой торговли;
- объекты общественного питания;
- объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- стоянки автомобильного транспорта

договор до 2021 года.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты розничной торговли;
- объекты оптовой торговли;
- объекты общественного питания;
- объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- стоянки автомобильного транспорта;
- торговые или многоцелевые здания;
- торговые или многоцелевые сооружения для хранения автомобильного транспорта (анклавные парковки).

Мы можем строить/арендовать для вас любые здания и объекты!

+7 914 704-15-11 +7 914 703-27-04 [Пользователь alexandr1180](#)
7 предложений в это поле

[Задать вопрос](#)

Найдено объявление сегодня в течение часа



<http://www.farpost.ru/vladivostok/realty/land/prodaetsja-zemelnj-uchastok-pod-stroitelstvo-vo-vladivostoke-46953308.html>

FarPost.ru Находка Избранное + Добавить объявление


Фарпост · Недвижимость · Продажа помещений · Находка 10

Здание торгово-административного центра "Коллизей" в Находке

Актуально 28.02.2018

Цена: **190 000 000 р.**

Район: Рыбный порт
Адрес: Гагарина 10
Общая площадь: 4 194 кв. м.
Вид помещения: офис
Предполагаемая сделка: От частного лица (собственник)



Собственник предлагает к продаже отлично стоящее трехэтажное офисно-торговое здание с земельным участком в г. Находка. Район Рыбного порта, центрального парка.

Общая площадь здания – 4 194,3 кв. м.
Площадь земельного участка в собственности – 6 750,5 кв. м.
Площадь земельного участка в аренде – 19 989 кв. м.

На всех этажах установлены системы вентиляции, отопления и кондиционирования, охранно-пожарная сигнализация, система видеонаблюдения (камеры установлены как внутри здания, так и снаружи).

1-3 этажи здания оборудованы лифтом.
Отопление производится от собственной котельной на жидком топливе.

На 1-ом этаже здания размещен магазин самообслуживания, на 2-ом и 3-ем этажах – офисные помещения. Часть офисов оборудована туалетными кабинками.

Кроме 3-х этажей в здании имеется оборудованный подвал, в котором находятся складские помещения, сауна с бассейном, тренажерный зал и т.д. Вокруг здания имеется 2 парковки: общего доступа – на 40 автомобилей и внутренняя, охраняемая – на 20 автомобилей.

Вокруг здания огорожен коваными металлическими заборами с автоматическим воротами.

Во дворе – фонтаны, клумбы и газоны с ландшафтным дизайном. Территория граничит с лесопарковой зоной. Из окон открывается великолепный вид на парк, бухту и море.

Здание находится в непосредственной близости от центральной магистрали города – Находкинского проспекта.

Это действующий высокодоходный арендный бизнес. 90% помещений, предназначенных для сдачи в аренду, имеют коммерческих арендаторов.

+7 904 621-71-96 +7 (4236) 67-55-66
jmakin@sygmap.ru

Пользователь: **RoyalDevelopmet**
4 предложения в его базе

http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/sell_business_realty/zdanie-torgovo-administrativnogo-centra-kolizej-v-nahodke-43184153.html

FarPost.ru Уссурйск Избранное + Добавить объявление Вид в 3D


Фарпост · Недвижимость · Продажа помещений · Уссурйск 32

Продам административное здание в Уссурйске

Актуально 17.02.2018

Цена: **69 000 000 р.**


Район: Монархский
Адрес: Француза 32
Общая площадь: 1 480 кв. м.
Вид помещения: офис
Предполагаемая сделка: От частного лица (собственник)



Продам административное здание. Первые два этажа торговые помещения, третий этаж офисные помещения. Возможна полная продажа.

+7 904 249-57-77


Пользователь: **1262485**
12 предложений в его базе



http://www.farpost.ru/ussuriysk/realty/sell_business_realty/prodam-administrativnoe-zdanie-47704101.html

Магазин 603 м²

№ 847026487, райончик-4 февраля в 10:54 (38 (42))



Площадь: 603 м²

Адрес: Приволжский край, Находка, Вернее-Морская, 6а

18 000 000 Р

8 914 708-62-62

Написать сообщение

Агентство: АН ИМПЕРИАЛ (Находка)
Поддержка: № Авто с июля 2013

Компания: ИИП
Окна

Адрес: Приволжский край, Находка, Вернее-Морская, 6а

НАШЕ ЗДАНИЕ – ВАША СОБСТВЕННОСТЬ

Сегодня вы можете приобрести здание по уникальной цене! Хотите приобрести « Бизнес под ключ »? Условие и схема сделки комфортны для покупателей! Подробности при встрече, звонке по телефону!

Составные здание:

- под здание в эксплуатацию 2014г;
- общая площадь 604 кв.м;
- цокольный этаж – 196,90 кв.м (запасные помещения)
- 1 этаж – 205,80 кв.м (торговые помещения)
- мансардный этаж – 202,20 кв.м. (лофт)
- земельный участок в собственности – 300 кв.м
- два капитальных гаража;
- гаражи с детской площадкой.

Объект используется под торговлю продовольственными товарами, офисы, склады, бизнес-кафедр, Предприятие рентабельно, с большим ассортиментом товара, имеет большую проходимость, арендует стабильный доход. Подробные информации при встрече.

Расположение в городе:

- отдельный район в центре города Находка (Рыбный порт, население свыше 3000 человек);
- удобная транспортная доступность (заасфальтированные пути);
- индивидуальная парковка;
- Технические характеристики:
- отличное коммунальное обслуживание;
- городское теплоснабжение (теплоточелка);
- централизованное водоснабжение (системка) + скважина (30м);
- городское электроснабжение 4х0/1 (380В);
- применение высококачественных строительных и отделочных материалов;
- надежное лифтовое оборудование (грузовой до 1000 кг).

ПРЕИМУЩЕСТВА

- здание в центре города;
- электрифицированный формат торговых и офисных помещений;
- надежная охранная система.

Выгодные ИНВЕСТИЦИИ + БИЗНЕС ПОД КЛЮЧ = ВЕЧНЫЕ ЦЕННОСТИ!

Покупка данного объекта считается выгодной и надежной инвестицией! Планом возможности эффективного управления (услуг торговли) помещения с потенциалом увеличения капитализации, популяризации. Здание имеет возможность приобрести рентабельный, уже работающий магазин (супермаркет), арендовать стабильный доход. Более того (важно!) воплотить свой мечту – стать владельцем бизнеса не выходя из своей квартиры!

https://www.avito.ru/nahodka/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_603_m_847026487

Фарпост • Недвижимость • Аренда помещений • Торговые помещения • Малое бизнеса 216

Сдам помещение под офис или магазин в Находке

Актуально: 18.11.25 февраля

Цена: **800 р.**

Район: Малое бизнеса 216


Адрес: Малое бизнеса 216

Общая площадь: 100 кв. м.

Цена указана за: квадратный метр в месяц

Предложение: От частного лица (с собственн.)

Сдам помещение, под офис или торговлю. В здании на этаже находится салон продаж мебели и магазин сувениров. Хорошо подойдет для дизайнеров, салона шпир и т.д. Имеется отдельное помещение (как на фото), также есть помещение в большом торговом зале.



Это ваше объявление?
№8561496


- ★ Добавить в избранное
- 📄 Добавить заметку
- ⚠️ Пожаловаться

+7 924 915-71-25 +7 902 525-63-26 +7 (4236) 62-05-00

Задать вопрос

Пользователь **502037**

3 предложения в его базе



http://www.farpost.ru/nahodka/realty/rent_business_realty/market/sdam-pomeshenie-pod-ofis-ili-magazin-48561496.html

Фарпост • Недвижимость • Аренда помещений • Офисные помещения • Ленинская ул

Сдается помещение на Ленинской в Находке

Актуально **12 55,21 недели**
 Цена **55 000 р.**
 Район Ленинский
 Адрес Ленинская ул
 Общая площадь 73 кв. м.
 Цена указана за все помещение в месяц
 Предпочтения От агентства недвижимости (посредник)

Сдам небольшое помещение в р-не Ленинской. Общая площадь 73 кв.м., отдельный вход, в отличном состоянии. Оснащен охранной сигнализацией, пожарной сигнализацией. Сделан ремонт (удобное проходное место, удобный подъезд). Назначение данного объекта так же будет удобно под офис, банк, салон, парикмахерскую и т.д. Арендная плата 55 т.р+свет, вода, охранная сигнализация и телефон.



Это ваше объявление?
№33867978

- [★ Добавить в избранное](#)
- [📄 Добавить заметку](#)
- [⚠ Показать](#)

+7 914 709-30-85 +7 (4236) 69-21-89 +7 (4236) 69-01-04
 vashe.pravo@live.ru

Пользователь **VashePravo406**
 39 предложений в его базе

[Задать вопрос](#)

http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_business_realty/office/sdaetsja-pomeshenie-na-leninskoj-33867978.html

Фарпост • Недвижимость • Аренда помещений • Офисные помещения • Нахимовская 2

Сдается в аренду отличное помещение в Находке

Актуально **20 10,25 недели**
 Цена **25 000 р.**
 Район Заводская
 Адрес Нахимовская 2
 Общая площадь 39 кв. м.
 Цена указана за все помещение в месяц
 Предпочтения От частного лица (собственников)

Вид помещения: офис
 Предпочтения: От частного лица

Сдается в аренду отличное помещение 45 м2, для ведения Вашего бизнеса.
 Сделан отличный ремонт:
 35 000 + свет и вода
 ТДСП
 Возможно вариант продажи



Это ваше объявление?
№34027174

- [★ Добавить в избранное](#)
- [📄 Добавить заметку](#)
- [⚠ Показать](#)

+7 924 237-49-19
 zhesanuch@yandex.ru

Пользователь **leschenko**
 11 предложений в его базе

[Задать вопрос](#)



http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_business_realty/office/sdaetsja-v-arendu-otlichnoe-pomeshenie-34027174.html

участок 9 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово
 Показать на карте
 Планируемая площадь: 15,7 кв. м. ИЖС

2 000 000 руб.

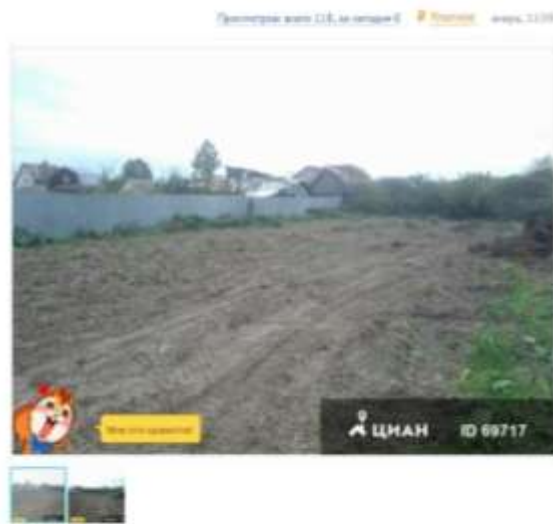
Средств, за исключением цены

+7 926 086-71-23
 Показать контакты, что скрыто от объявления на ЦИАН

Общая информация:
 Тип земли: ИЖС
 Площадь участка: 9 сот.
 Газ: 40%
 Водоснабжение: 40%
 Электричество: 40%

Участок 9 соток (20 фазтовых) в благоустроенном д.Соколово, земли поделены, огорожен с двух сторон, электричество, газ и центральный водопровод по границе участка, хорошее транспортное сообщение, соседи живут круглогодично, рядом магазин, рынок, кафе, Истрическое водохранилище. Собственность.

ИД: 69717
 +7 926 086-71-23
 Показать контакты, что скрыто от объявления на ЦИАН



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/150100651/>

участок 10 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово
 Показать на карте
 Планируемая площадь: 18,0 кв. м. ИЖС

2 850 000 руб.

Средств, за исключением цены

+7 916 072-77-57
 Показать контакты, что скрыто от объявления на ЦИАН

Общая информация:
 Тип земли: ИЖС
 Площадь участка: 10 сот.

Планируемая площадь: 18 кв м от ИЖС, деревня Соколово, ОНП Сокольники. Участок 10 соток, хорошие подъездные пути, удобная транспортная доступность. Участок 10 соток, ИЖС / земли населенных пунктов / коттеджный поселок. Коммуникации - электричество 3 кВт, три фазы, газ по границе участка; центральный водопровод по границе участка; центральные канализации по границе участка. Подъездная дорога асфальт. Безопасность - охраняемый коттеджный поселок. Живо, спокойное индустриальное окружение. Окружающая местность: Природа - экология. Уединенность от шумного города. Все это позволит наслаждаться преимуществами загородной жизни. Приспосабливаемое окружение. Общественный транспорт - автобус, маршрутка. Ближайшие населенные пункты: город Солнечногорск, деревня Марьино, деревня Лыткино. Административная принадлежность: Московская область, Солнечногорский район. На участке Участка не освещен, правильной формы. Полный комплект. Цена 2 850 000 рублей.

Подмосковные вечера
 +7 916 072-77-57
 Показать контакты, что скрыто от объявления на ЦИАН



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154147128/>

участок 16 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово
 Показать на карте
 Планируемая площадь: 15,0 кв. м. ИЖС

3 000 000 руб.

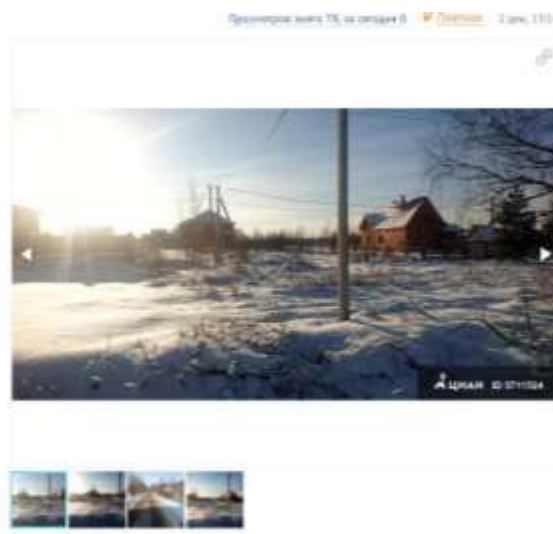
Средств, за исключением цены

+7 499 390-39-24, +7 925 540-24-40
 Показать контакты, что скрыто от объявления на ЦИАН

Общая информация:
 Тип земли: ИЖС
 Площадь участка: 16 сот.

05217 Солнечногорский район, деревня Соколово, земельный участок 16 соток, ИЖС, Участок ровный, правильной формы, с 3-х сторон огорожен забором. Коммуникации - все по границе участка: электричество 15 кВт, по границе участка; газ по границе участка на расстоянии 1 м от участка. Подъездная дорога - асфальт. Соседи построились и живут круглогодично. В удобной доступности пешеход Истрическое водохранилище. Развитая инфраструктура. Общественный транспорт - автобус, маршрутка от Кривого и Солнечногорска, остановка в 100 м.

Артанги недвижимость ИЖС
 +7 499 390-39-24, +7 925 540-24-40
 Показать контакты, что скрыто от объявления на ЦИАН



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/151831001/>

участок 6 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Клочково
 Показать на карте


800 000 руб.
 Создать заповедную цену

+7 926 086-71-23
 Показать номер, не указав его объявление не опубликуется

Общая информация:
 Тип земли: **садоводство**
 Площадь участка: **6 сот.**
 Земельный налог: **есть**

СНТ Клочково 2, участок 6 сотки под дачное строительство, тихое место в окружении леса, электричество по границе, участок ровный, сухой, с лесными деревьями, рядом водоем, родник, жаркий подвал. Собственность.

ИД: 67717
 +7 926 086-71-23
 Показать номер, не указав его объявление не опубликуется



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/145510524/>

участок 7.2 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Новая
 Показать на карте


800 000 руб.
 Создать заповедную цену

+7 985 999-01-49
 Показать номер, не указав его объявление не опубликуется

Общая информация:
 Тип земли: **садоводство**
 Площадь участка: **7.2 сот.**
 Земельный налог: **есть**
 Коммунальный налог: **есть**
 Инженерные коммуникации: **есть**
 Электричество: **есть**

Предлагается земельный участок 7.2 сотки в Зей-Наполевском поселке Зей-Виноград д. Новая, Солнечногорский район, земли садоводческого назначения. Вид разрешенного использования: для дачного строительства. Участок правильной формы. Планируется забор, 40 м от МКАД, Солнечногорский район, Ж/д (направление): Ленинградская Коммунальная электричество 15 кВт (подключено по границе (параллельно)), Огражденный жилой поселок, экологически чистый район, в окружении лесных деревьев, недалеко Истринское водохранилище. Круглогодичный подвал (каменка), регулярная транспортная связь, автобусная остановка рядом. На территории участка для будущего жильца действует земельная возможность построить свой будущий дом с большой площадью и в кратчайшие сроки. Есть возможность приобрести два смежных участка или участок с большой площадью.

Фондари (46) 980
 +7 985 999-01-49
 Показать номер, не указав его объявление не опубликуется



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/31498681/>

участок 12 сот.
Московская область, Истринский район, Березки садовое товарищество
 Показать на карте

Площадь земли: 412 кв. м. от МКАД

1 500 000 руб.
 Создать заповедную цену

+7 909 969-41-24
 Показать номер, не указав его объявление не опубликуется

Общая информация:
 Тип земли: **садоводство**
 Площадь участка: **12 сот.**
 Земельный налог: **есть**

Продается участок 12 сотки в СНТ Березки 1 в районе деревни Березки, Солнечногорский район, Московская область. Участок земель садоводческого назначения. Вид разрешенного использования: для дачного строительства. Участок правильной формы. Планируется забор, 40 м от МКАД, электричество по границе, участок ровный, сухой, с лесными деревьями, рядом водоем, родник, жаркий подвал. Собственность.

Эксперт 980
 +7 909 969-41-24
 Показать номер, не указав его объявление не опубликуется



<https://istra.cian.ru/sale/suburban/148650886/>

таунхаус 190,0 м²
Московская область, Солнечногорский район, Гринвич кл
 Показать на карте

9 000 000 руб.

Создать заповедную цену

+7 926 258-37-62

Попытка связаться по этому телефону оказалась неудачной

Общая информация:

Площадь дома	190,0 м ²
Тип здания	ИЖС
Площадь участка	3 сот.
Сезон	в доме
Охрана	есть
Газ	есть
Телефон	есть
Водоснабжение	есть
Электричество	есть

Солнечногорский район, д.Лычно, коттеджный поселок бизнес-класса Гринвич, продается таунхаус 5-10 км. на земельном участке 3 сотки, 2-х этажный, без внутренней отделки, выход с лоджией на террасу, панорамные окна, парковка плиты, материал стен - кирпич, есть гараж, и гараж, все центральные коммуникации заведены. Участок опорожен, ровный, правильной формы. Круглогодичная охрана, детские площадки, зоны отдыха, забор по периметру участка. Собственность более 1 лет. Прямая продажа. Возможен торг. Все документы готовы. До Земельного 20 минут.

Ирина Терехова
 +7 926 258-37-62
 Попытка связаться по этому телефону оказалась неудачной

[Сотрудничать с агентом](#)

Просторный этаж 194, во дворе 5




«Перспективное Строение»
 Новая Москва, Метро «Измайлово» в 20,7 км. Квартиры с отделкой и без. Отделка 0% на год.
 Тел.: (495) 215-01-04

Наш партнёр в ЖК «Орехово-5»

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/147204037/>

3 этаж, таунхаус 220,0 м²
Московская область, Солнечногорский район, Гринвич кл
 Показать на карте

Генеральный план, 10 км. до метро
 Речной вокзал, 10 км. до метро
 Митино, 10 км. до метро

Площадь участка 3,0 сот.
 Площадь дома 220 кв. м, до МКАД.
 Планируемая площадь 280 кв. м, до МКАД.

15 200 000 руб.

Создать заповедную цену



+7 906 033-03-66, +7 926 022-40-09

Попытка связаться по этому телефону оказалась неудачной

Общая информация:

Площадь дома	220,0 м ²
Тип здания	ИЖС
Площадь участка	3 сот.
Материал дома	каменный
Коммуналь. услуги	3
Отопление	центральное газовое
Сезон	в доме
Количество этажей	4
Гараж	есть
Охрана	есть
Газ	есть
Коммунальн.	есть
Водоснабжение	есть
Электричество	есть
Год постройки	2018

Просторный этаж 247, во дворе 5

Буддизаре «Гарри Москальков»
 Новая Москва, Аэровокзал, 7 км. Квартиры с отделкой и без. Отделка - 0% первый этаж.
 Тел.: (495) 215-78-28

Кирпичный Таун-хаус, 3 атака, 220 кв.м., гараж, участок 3 сотки, с новым выполненным ремонтом в эксклюзивном коттеджном поселке Гринвич. Поселок жилой, выполнен в едином английском стиле. Хорошие окружающие лес, детская и спортивные площадки, рядом водоем организованная круглогодичная рыбалка. Экологически чистое, тихое и уютное место. Удобная транспортная доступность. Все коммуникации действующие (газ, отопление, теплый пол, центральные канализация, центральный водопровод, арт. скважина 210 м., электричество 8 кВт/ч). Дизайн-проект. Потолки 3 метра. Два камня! (на первом и на третьем этаже). Три санузла. Дорогая итальянская плитка, Французские окна на первом этаже. Пластиковые стеклопакеты. Остекленная терраса. Теплые полы. Таунхаус очень светлый. Большая площадь остекления. Крыша утеплена. Установлены пять мансардных окон. Первый этаж: кухня-гостиная, каменный зал 36 кв.м, утепленная терраса 12 кв.м, гараж 19 кв.м, прихожая, подсобные, с/у, бийлерная. Второй этаж: три спальни: 26, 18 и 13 кв.м, две с/у. Третий мансардный этаж полноценное единое помещение свободного назначения (кабинет, библиотека, каменный зал, кинозал, лаунж зона) - 52 кв.м, с подсобными кладовками с каждой стороны. Таун-хаус расположен вдалеке от дороги. Тихо. Сады озеленены и живут постоянно. Телефон: 8-906-033-03-66 или 8-926-022-40-09

Варвара
 +7 906 033-03-66, +7 926 022-40-09
 Попытка связаться по этому телефону оказалась неудачной

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/31444076/>

2 этаж, таунхаус, 105,0 м²

Московская область, Солнечногорский район, Акватория
Истры садовое товарищество

Пятиэтажное шоссе 490 м от МКАД

Ленинградское шоссе 1020 м от МКАД

3 990 000 руб.

Следить за изменениями цены

+7 926 567-04-33, +7 915 373-82-08

Помните! Будьте внимательны, это может быть объявление на ЦИАН!

Общая информация:

Площадь дома:	105,0 м²
Тип здания:	ИВС
Площадь участка:	3,6 сот.
Материал дома:	кирпичный
Количество этажей:	2
Отопление:	центральное газосное
Санузел:	в доме
Количество балконов:	3
Гаржи:	60%
Охрана:	60%
Тепл:	60%
Канализация:	60%
Водоснабжение:	60%
Электричество:	60%
Пол: паркет:	3012



Квартиры в ЖК «Лазурный»
Квартиры от 3,6 млн руб. Развитая инфраструктура. Крытый паркинг на 600 мест. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-64-21

Коттеджный поселок Квартал акватории, часть действующего поселка Акватория Истры в едином ансамбле Акватории. Пропуска ИЖС со своей землей и всеми коммуникациями. Предлагается на продажу объект в дуплексе площадью 105 м2 с собственным отдельным участком 3,6 соток по адресу:

Пятиэтажное шоссе, 490 км от МКАД, МО, Солнечногорский район, деревня Лопотово. Потрясающее место отдыха для всей семьи и друзей, место отдыха и жизни уважаемых граждан. Свои д/садики, аллеи, террасы. Круглогодичное проживание и проезд. ОЧЕНЬ приятное окружение! Дома с центральными коммуникациями (газ, электричество (10 кВт), водоснабжение, канализация) на берегу Истринского водохранилища и в непосредственной близости от соснового леса (300 м). От дома до воды 10 мин пешком.

Высокий уровень качества постройки и примененные материалы: фундамент свайно-ростверковый, материал стен кирпич керамический+утепление 100 мм, качественная штукатурка Knauff, покрытие кровли легкая черепица Tegola, 3-х камерные стеклопакеты Rehau с ламинацией под дерево, поставлен кованый забор. Квартира подготовлена под чистовую отделку. Полная инфраструктура поселка: магазин, охрана, зона прибрежного отдыха, пантоны для легких катеров в непосредственной близости к поселку. Ландшафтный дизайн комплекса: обустроены газоны, посажены сосны, ели. Проложены асфальтированные и бетонные дороги.

Уникальная возможность объединиться с друзьями или родственниками и при этом быть хозяевами своей земли и дома при покупке таунхауса дуплекса на двоих хозяев! % Особые предпочтения по ипотеке от Сбербанка % Возможна рассрочка. Звоните, подробности по телефону! Анонс

ID:378406


+7 926 567-04-33, +7 915 373-82-08

Помните! Будьте внимательны, это может быть объявление на ЦИАН!

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/152257702/>

Выборка предложений по анализу рынка

Участок 92 сот. (промназначения)
№ 778611720, домикант 34 квартал в 1832 - 10 403 (+42)



Площадь: 102 сот


Адрес: Привольный край, Устьинск, ул. Ява Тарстона

- 26 200 000 Р
Купить в кредит от


8 950 295-75-62

Агентство: Олег Александрович Подгорный
№ в Авито с октября 2012

Адрес: Привольный край, Устьинск, ул. Ява Тарстона



от 162 000 р./кв.м
2016 г. Массовость по спец. цене! Скидки до 950 000 р.



Приватизированный участок на крупнейшем торжище Привольный - уссурийском итайском рынке. Электричество. Подъездные пути.

https://www.avito.ru/ussuriysk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._promnaznacheniya_778611720

Варан - Недвижимость - Продажа земельных участков

1.3 га. Собственность. Район игровой зоны. Под строительство любых объект в Артеме


Площадь: 13 170 кв. м
Площадный номер: 0027024020000

Собственность: Собственность

Состояние: Нет нахождений (обременений)

Получение:

- Заемщиками
- Иной
- Подарочным путем




Продажа от собственника
Участок расположен рядом с игровой зоной, спортивной площадкой, детским садом.
Земельный участок в зоне 100 метров от центра города.
Самостоятельно возведенный забор, ограждение участка, наличие электричества, водопровода, канализации, газопровода, теплотрассы, подъездных путей, подъездных путей к участку.
Участок расположен в зоне 100 метров от центра города, в зоне 100 метров от центра города, в зоне 100 метров от центра города.
В зоне 100 метров от центра города.

Позвоните: +7 914 240 71 30
Посмотреть: 1628380

<http://www.farpost.ru/artem/realty/land/1.3-ga-sobstvennost-rajon-igrovoj-zony-pod-stroitelstvo-ljubyh-objekt-34154713.html>

Участок 26 сот. (промназначения)
№ 733441891, домикант 18 квартал в 1746 - 10 131 (+42)



Площадь: 26 сот

Адрес: Привольный край, Артем, Архан ул. 250


- 8 500 000 Р
Купить в кредит от

8 902 523-74-69


Написать сообщение

Агентство: АЛЕКСЕЙ Подгорный
№ в Авито с февраля 2012

Адрес: Привольный край, Артем, Архан ул. 250



от 162 000 р./кв.м
2016 г. Массовость по спец. цене! Скидки до 950 000 р.



Продается земельный участок в центре г. Артема район торгцентра АВИАТОР поворот на аэропорт. Расположен рядом с федеральной трассой, удобным, асфальтированными подъездными путями.

https://www.avito.ru/artem/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._promnaznacheniya_733441891

Офисное помещение, 571 м²
№ 920005109, размещено 12 февраля в 09:36. 11 17 2021

+ 46 751 000 Р

8 421 265-17-65

Написать сообщение

Агентство: Деловый Центр (DC) Стороны
Контактное лицо: Дмитрий Павлович

Адрес: Промышленный край, Владивосток в г. Перевальной, ул. Перевальная, 11

Деловый Центр (DC) Стороны
Деловый центр, DC Стороны и инфраструктура объектов компаний партнеров

43 объявлений просмотра

Площадь: 571 м²

Адрес: Владивосток в г. Перевальной, ул. Перевальная, 11

Предлагается к продаже административное здание, кадастровый № 25 28 010002 51 (2-этажное здание с цокольным этажом и 2-этажной пристройкой) используется под размещение офисных помещений, техническое состояние коммуникаций и внутренней отделки – хорошее/отличное, не требует вложений при сохранении текущего вида использования недвижимости. Высота потолков переменная, в среднем составляет 3 м., объект подключен к городским коммуникациям (водоснабжение, отопление, электричество). Здание признано под государственную охрану как объект культурного наследия регионального значения. Кадастровый номер земельного участка: 25 28 010002 26 – зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1)

Продажа от собственника, без каких-либо комиссий.

https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_571_m_920005109

Помещение свободного назначения, 450 м²
№ 918527001, размещено 17 февраля в 08:26. 11 22 2021

+ 46 000 000 Р

8 908 448-67-08

Написать сообщение

Агентство: Лариса Пугачева
№ 440 в серии 2018

Адрес: Промышленный край, Владивосток в г. Перевальной, ул. Перевальная, 11А

ЖК «Лобановский квартал»

от 162 000 р. Сдача 2016 г. Удобно для офиса, кафе. Скидки до 850 000 р.

Предлагается к продаже 3-х этажное отдельно стоящее административное здание в районе ТЦ "Черемушки" (район "Чурихи"). Здание состоит из двух полноценных и мансардного этажей, общей площадью 450 кв. м. В данный момент здание используется как офисные помещения, производство и складские помещения. Все сдается в аренду и приносит стабильный доход. Подробности по телефону. Более трех лет в собственности. Сможете приобрести здание как готовый бизнес, так и для собственного, уникального бизнеса

https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_450_m_918527001

Бизнес-центр, 1524 м²
№ 916342171, размещено 11 февраля в 09:36. 11 19 2021

+ 40 000 000 Р

8 914 186-04-51

Написать сообщение

Агентство: Деловый Центр (DC) Стороны
Контактное лицо: Дмитрий Павлович

Адрес: Промышленный край, Владивосток в г. Малиновского, 10А

Деловый Центр (DC) Стороны
Деловый центр, DC Стороны и инфраструктура объектов компаний партнеров

43 объявлений просмотра

Площадь: 1524 м²

Адрес: Промышленный край, Владивосток в г. Малиновского, 10А

Продается 3-х этажный бизнес-центр – магазин розничной торговли + офис, 1-ый этаж, 400,3 кв. м., кадастровый № 25 31 010401 7035, – офисные помещения на 2-3 этажах, 912,2 кв. м., кадастровый №25 31 010401 7007 и 913,4 кв. м., кадастровый № 25 31 010401 7036, Земельный участок на праве собственности, кадастровый № 25 31 010401 705.

Материал строительства – кирпич, внешняя и внутренняя отделка в хорошем состоянии, все коммуникации централизованные, подъездные пути и прилегающая территория в хорошем состоянии, асфальтовое покрытие, имеется место для парковки парковки автомобилей. Объект расположен в районе рынка «Балаяк», в непосредственной близости от трассы Находкинский проспект. Ближайшие окружение – ж/д станция. Местоположение объекта характеризуется удобными подъездными путями с разных районов города.

Продажа от собственника. Более подробная информация по Вашему запросу

https://www.avito.ru/nahodka/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_1524_m_916342171

FarPost.ru Находка Избранное + Добавить объявление Вид, и др.


FarPost - Недвижимость - Продажа помещений - Газарина 10

Здание торгово-административного центра "Коллизей" в Находке

Актуально 28.02.23 обновлено

Цена: **190 000 000 р.**

Район: Рыбный порт
Адрес: Газарина 10
Общая площадь: 4 194 кв. м
Вид помещения: офис
Подписание: От частного лица (собственник)



Собственник предлагает к продаже отдельно стоящее трехэтажное офисно-торговое здание с земельным участком в г. Находка - Район Рыбного порта, центрального парка.

Общая площадь здания - 4 194,3 кв.м.
Площадь земельного участка в собственности - 6 750,9 кв.м.
Площадь земельного участка в аренде - 19 909 кв.м.

На всех этажах установлены системы вентиляции, отопления и кондиционирования, пожарно-техническая сигнализация, системы видеонаблюдения (камеры установлены как внутри здания, так и снаружи).

1-3 этажи здания оборудованы лифтом. Стоплением производится от собственной котельной на природном газе.

На 1-ом этаже здания размещен магазин самообслуживания, на 2-ом и 3-ем этажах - офисные помещения. Часть офисов оборудована турбулентными конвекторами.

Кроме 3-х этажей в здании имеется оборудованный подвал, в котором находятся саундотельное помещение, сауна с бассейном, тренажерный зал и т.д. Кроме здания имеется 2 парковки: общего доступа - на 40 авто и внутренняя, охраняемая - на 20 авто.

Двор здания огорожен кованым металлическим забором с автоматическим воротом.

Во дворе - фонтаны, клумбы и газоны с ландшафтными дизайном. Территория граничит с рекреативной зоной. Из окна открывается великолепный вид на парк, бухту и лес.

Здание находится в непосредственной близости от центральной магистрали города - Находкинского проспекта.

Это действующий высокодоходный арендный бизнес, 90% помещений, предназначенных для сдачи в аренду, имеют коммерческих арендаторов.

Этот объект объявлений? №43184153
+ Добавить в избранное
+ Добавить ссылку
+ Пожаловаться

http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/sell_business_realty/zdanie-torgovo-administrativnogo-centra-kolizej-v-nahodka-43184153.html

FarPost.ru Уссурийск Избранное + Добавить объявление Вид, и др.


FarPost - Недвижимость - Продажа помещений - Францева 32

Продам административное здание в Уссурийске

Актуально 11.02.23 обновлено

Цена: **69 000 000 р.**


Район: Мокдурья
Адрес: Францева 32
Общая площадь: 1 400 кв. м
Вид помещения: офис
Вид: нежилый
Подписание: От частного лица (собственник)



Продам здание трехэтажное здание. Первые два этажа торгово-офисные, третий этаж офисные помещения. Возможна поэтапная продажа.

+7 924 249-57-77 Пользователь 1262485
12 предложений в его базе

Задать вопрос



Этот объект объявлений? №47704101
+ Добавить в избранное
+ Добавить ссылку
+ Пожаловаться

http://www.farpost.ru/ussuriysk/realty/sell_business_realty/prodam-administrativnoe-zdanie-47704101.html

Продается административное офисное здание с прилегающей территорией во Владивостоке

Актуально ■ 11.04.21 обновлено
 Цена: **123 500 000 р.**
 Район: Гайдара
 Адрес: Муравьева-Амурской 21/23
 Общая площадь: 1 550 кв. м.
 Вид помещения: офис
 Предпочтения: От частного лица (собственник)



Эту же объявление? №40476774
 ★ Добавить в избранное
 📄 Добавить ссылку
 ⚠ Повториться

Здание введено в эксплуатацию
 Продается отличное 4-х этажное офисное здание с огромной прилегающей территорией.
 Парковка на 12 машиномест (земельный участок позволит расширить зону парковки).
 Общая площадь здания 1550,8 кв.м.
 Площадь земельного участка 2474 кв.м.
 Бид права: собственность.
 Этажность 4 этажа (есть возможность построить мангартный этаж)
 70% площади здания и приносит доход.
 Здание оснащено:
 - система контроля доступа (СКУД)
 - система отопления и кондиционирования
 - бесшумный лифт.
 - освещены здание и прилегающей территории по периметру (системами видео наблюдения).
 - наличие телефонной связи, интернета.
 Местонахождение - остановка "Гайдара"
 высокая доступность делового центра.
 выезд на центральную улицу г. Владивостока

Тел: +7 (423) 27-27-27-3 Пользователь **oooETU**

http://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-administrativnoe-ofisnoe-zdanie-s-prilegajushej-territorij-40476774.html

Продам помещения с земельным участком площадью 507 кв. м. в п. Лучегорск

Актуально ■ 09.12.21 обновлено
 Цена: **11 000 000 р.**
 Район: Центр
 Адрес: 3 кв-р-33
 Общая площадь: 507 кв. м.
 Вид помещения: офис
 Вид: неустой
 Предпочтения: От частного лица (собственник)



Эту же объявление? №49083161
 ★ Добавить в избранное
 📄 Добавить ссылку
 ⚠ Повториться

Здание располагается в центре поселка лучегорск.
 Продается двухэтажное здание, общей площадью помещений 5-507 кв.м.
 С земельным участком общая площадь составляет 5-626 кв.м.
 На 1 этаже располагается восемь помещений, четыре помещения с отдельным входом и санузлом (отлично подходит под магазин ресторан кафе).
 На 2 этаже 12 помещений равной площади, санузлы. Все вопросы по телефону.

+7 902 556-46-46 Пользователь **primkvarzdv**
 vitmarkov@ok.ru 12 предложений в его базе
 Задать вопрос

http://www.farpost.ru/luchegorsk/realty/sell_business_realty/prodam-pomesheniya-s-zemelnym-uchastkom-ploshadju-507-kv-m-v-p-luchegorsk-49083161.html

Магазин 603 м²
№ 847026487, размещено 4 февраля в 10:54 → 30 п/д

18 000 000 Р

8 914 708-82-82

Написать сообщение

Агент: **АИ ИМПЕРИАЛ (наценка)**
Пользователь: **№ Авто с 2013**

Сделка: **Окна**

Адрес: **Приморский край, Находка, Верхне-Морская, 5а**

ЮК «Лобчевский»
квартиры

от 502 000 р. Сдача 2016 г. Машинместа по спец. цене! Скидки до 350 000 р.

НАШЕ ЗДАНИЕ - ВАША СОБСТВЕННОСТЬ!
Сдаете вы хотите приобрести здание по уникальной цене Хотите приобрести « Бизнес под ключ » условия и схема сделки идеальны для покупателей! Подробности при встрече, запись по телефону

Описание здания:
-на сдачу в эксплуатацию 2014г;
-общая площадь 604 кв м;
- торговый этаж - 196,80 кв м (указанное помещение)
-1 этаж - 200,80 кв м (торговое помещение)
-механический этаж - 202,20 кв м. (лифт)
- земельный участок в собственности - 500 кв м;
- два капитальных проезда
- охрана с датчик Альфонсидой
Объект используется под торговлю продовольственными товарами, офисы, склады, бизнес-квартер. Предприятие рентабельно, с большим ассортиментом товара, имеет большую проходимость, приносит стабильный доход. Подробная информация при встрече.

Расположение в городе:
- стабильный район в центре города Находка (Рыбный порт, численность свыше 3000 человек)
- удобная транспортная доступность (асфальтированные пути), индивидуальная парковка
Техническое состояние:
-полное коммунальное оборудование:
-отопление теплоснабжение (теплогенератор)
-централизованное водоснабжение (счетчики) + скважина (30м)
-отопление электроснабжение 40 кВт (300В)
-применение высококачественных строительных и отделочных материалов.
-качественное лифтовое оборудование (грузовой до 1000 кг)

ПРЕИМУЩЕСТВА:
- здание в центре города
- просторный формат торговли и офисных помещений
- надежная охранная система
Выгоды ИНВЕСТИЦИИ - **БИЗНЕС ПОД КЛЮЧ** - В ВЕЧНЫЕ ЦЕННОСТИ
Почему данному объекту можно выделить и надежной инвестицией!
Почему возможность эффективного управления существующими площадями с потенциалом увеличения капитализации, покупателей. Здание имеет возможность приобрести рентабельный, уже работающий бизнес (супермаркет), приносящий стабильный доход. Кроме того можно воспользоваться, свои деньги - приобрести бизнесом или выставить на своей площадке

https://www.avito.ru/nahodka/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_603_m_847026487

Сдается в аренду помещение в Находке

№ 47261454

Цена: **400 р.**

Наименование: **Дачный Подземный**

Тип: **Подземный 00**

Эксплуатация: **13 кв. м**

Срок аренды: **каждый день в месяц**

Платежи: **С/частями (сдачу (субсидиями))**

Сдается склад в аренду площадью 44,7 кв.м. в здании площадью 14 кв.м. в аренду. Торговое помещение 10,7 кв.м. в аренду. Торговое помещение площадью 10,7 кв.м. в аренду. Торговое помещение сдается в аренду, площадь 200,2 кв. м. в аренду. Электроснабжение индивидуальное. Отопление - газ. По возможности (обязательно) предоставляется Интернет.

47261454-01

Пользователь: **1481960**

Сдать объявление

http://www.farpost.ru/nahodka/realty/rent_business_realty/misc/sdaetsja-v-arendu-pomeshenie-v-nahodke-47261454.html

Сдам помещение под офис или магазин в Находке

№ 47261496

Цена: **400 р.**

Наименование: **Здание 000 016**

Тип: **Здание 000 016**

Эксплуатация: **10 кв. м**

Срок аренды: **каждый день в месяц**

Платежи: **С/частями (сдачу (субсидиями))**

Сдам помещение под офис или торговлю. В здании на первом этаже 10 кв.м. в аренду. Торговое помещение 10,7 кв.м. в аренду. Торговое помещение площадью 10,7 кв.м. в аренду. Торговое помещение сдается в аренду, площадь 200,2 кв. м. в аренду. Электроснабжение индивидуальное. Отопление - газ. По возможности (обязательно) предоставляется Интернет.

47261496-25, 47 802 025-83-25, 47 84206 82-65-05

Пользователь: **362037**

Сдать объявление

http://www.farpost.ru/nahodka/realty/rent_business_realty/market/sdam-pomeshenie-pod-ofis-ili-magazin-48561496.html

Видеть > Недвижимость > Аренда помещений > Офисные помещения > Ленинская ул

Сдается помещение на Ленинской в Находке

Категория: ● 12.05.21 объявление

Цена: **55 000 р.**

Район: Ленинская
Улица: Ленинская ул
Площадь: 73 кв. м
Этаж: все помещения в здании
Пол: От бетона/подлинности (окрашено)




Сдается офисное помещение в р-не Ленинской. Общая площадь 73 кв. м, удобный вход, в здании сигнализация. Отдается в аренду с мебелью, техникой, оргтехфиксацией. Сдается также в аренду под офис, магазин, магазин одежды, магазин обуви, магазин одежды, магазин обуви, магазин одежды и т.д. Аренда от 20 т. руб. в мес. возможна сигнализация и телефон.

+7 914 709-30-85 +7 (4236) 69-21-89 +7 (4236) 09-61-04
вашe.pravo@yandex.ru

Пользователь: VashePravo406
37 предложений в это поле

[Задать вопрос](#)

http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_business_realty/office/sdaetsja-pomeshenie-na-leninskoj-33867978.html

Видеть > Недвижимость > Аренда помещений > Офисные помещения > Административный Городок 1

Офис в центре города, 29.5 м2 в Находке

Категория: ● 17.05.21 объявление

Цена: **22 125 р.**

Район: Центральный городок
Улица: Административный Городок 1
Площадь: 29 кв. м
Этаж: все помещения в здании
Пол: От бетона/подлинности (окрашено)




Предлагается в аренду помещение под офис, площадью 29,5 кв. м на втором этаже.

В аренду можно сдать:
- место для пользования интернетом;
- место для коммунальных услуг;
- место для хранения вещей; все на территории; проезд;
- место для вывоза мусора из контейнеров;
- место для уборки помещения.

Также возможно использование офисной мебели без дополнительной оплаты.

В Вашем услуге охраняемая парковка, благоустроенная зелено-парковая зона отдыха, конференц-залы для проведения деловых встреч и переговоров, в шаговой доступности гостиница и кафе.

Здание оборудовано системой пожарной, охранной сигнализации, системой видеонаблюдения.

http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_business_realty/office/ofis-v-centre-goroda-29.5-m2-51438158.html

Офис в центре города, 30.2 м² - 22 650 Р/мес.

№ 911401563 объявление 12.05.21 (12.05.21)



8 914 709-06-20

Найти: Помощь, установить в профиль...

Агентство: **Честное Подписание**
№ 1456 от 12 мая 2019

Категория: **Недвижимость**

Район: **Приморский край, Находка, Административный городок**

Предлагаем в аренду помещение под офис, площадью 30,2 кв. м. на втором этаже.

В арендную плату входит:

- плата за пользование имуществом;
- плата за коммунальные услуги;
- плата за негативное воздействие на окружающую среду;
- плата за вывоз мусора из контейнеров;
- плата за уборку помещения.

Также возможно использование офисной мебели без дополнительной оплаты.

К Вашим услугам охраняемая парковка, благоустроенная зелено-парковая зона отдыха, конференц-залы для проведения деловых встреч и переговоров, в шаговой доступности гостиница и кафе.

Здание оборудовано системой пожарной, охранной сигнализации, системой видеонаблюдения.

По запросу можем подобрать несколько помещений рядом. Все вопросы по телефону.

Площадь: **30,2 м²**

Район: **Приморский край, Находка, Административный городок**
Ориентир карты

https://www.avito.ru/nahodka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_goroda_30.2_m_911401563

Фарпост - Недвижимость - Аренда помещений - Сдаются помещения - Восточный (рай. Березовый) 64

Сдам помещение под офис в Находке

История: 18.04.2018 вышло

Цена: **20 000 р.**

Район: Восточный

Адрес: Восточный (рай. Березовый) 64

Площадь: 30 кв. м.

Состояние: Все коммуникации в наличии

Пол: От известняковой стяжки (по радиусу)

Описание: Сдам офисное помещение в центре г. Владивосток, офис выдвигается на 1-м этаже здания 6-го эт. Здание площадью 6 кв. м., в офисе кабинет, ресепшн, кухня со всей необходимой мебелью, удобное место расположения, возможна аренда посуточно, но не распространяется на длительный период аренды (цена - 10 000 руб. в мес. + НДС)




+7 904 253-47-51 +7 (4230) 69-21-86
vashhe.pravo@yandex.ru

Пользователь **VashePravo406**
30 предложений в это базе

Добавить видео

http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_business_realty/office/sdam-pomeshenie-pod-ofis-51373647.html

Фарпост - Недвижимость - Аренда помещений - Сдаются помещения - Коммерция 2

Сдается в аренду отличное помещение в Находке

История: 05.10.2018 вышло

Цена: **25 000 р.**

Район: Заводской

Адрес: Троицкий 4/10/2

Площадь: 30 кв. м.

Состояние: Все коммуникации в наличии

Пол: От линолеума (дуб/бульварный)

Описание: Сдается в аренду отличное помещение 40 кв. м. для ведения бизнеса. Сдается отдельный участок 20 000 + НДС в виде ЦУФП. Возможна аренда посуточно.




+7 904 237-46-16
vashhe.pravo@yandex.ru

Пользователь **vashchenko**
11 предложений в это базе

Добавить видео

http://www.farpost.ru/nakhodka/realty/rent_business_realty/office/sdaetsja-v-arendu-otlichnoe-pomeshenie-34027174.html

Участок 12 сот.

Московская область, Солнечногорский район, д. Полежаики

Площадь участка: 12,0 сот. (1200 кв. м.)

2 000 000 руб.

Состояние: за коммунальные деньги

+7 495 132 06 38

Посмотреть описание объявления на ЦИАН

Общая информация:
Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 12 сот.
Электричество: есть

Полежаики. Участок 12 сот. Земли населенных пунктов, вид использования - ЛПХ. Участок не огорожен. Ровный. Коммуникации: до вкл. по границе (без ограничений), газ по границе (огорожено газифицировано). Куртилово/д. Полежаики. Солнечное окружение. Рядом лес, до Истринского водохранилища 15 км.
Лот 28326




Зеленый Мир (ИЖС)
+7 495 132 06 38
Посмотреть описание объявления на ЦИАН

Сопроводить объявление

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/6348112/>

участок 9 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово
 Показать на карте
 Планировка участка 112 кв. м, д. 19142

2 000 000 руб.

Скрыть за эквивалент цены

+7 926 086-71-23

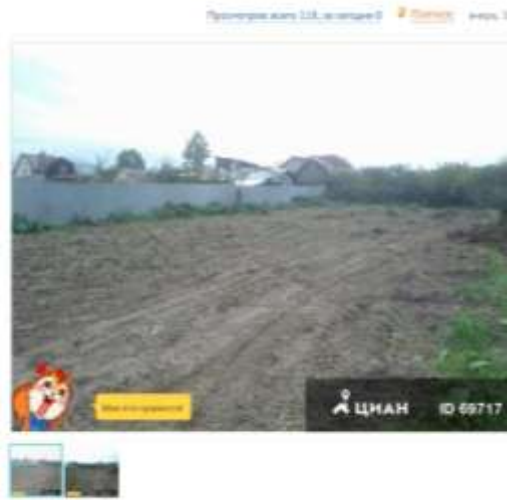
Пожалуйста, свяжитесь по номеру его объявления на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	9 сот.
Лес:	нет
Водоотведение:	нет
Электричество:	нет

Участок 9 сотки (10 фактически) в благоустроенной д.Соколово, зем. подсобный, огорожен с двух сторон, электричество, газ и автомобильный въезд/выход по границе участка, хорошие транспортные доступность, соседь живут крупными, рядом магазин, рынок, кафе, Истринское водохранилище. Свободность.

ID: 69717
 +7 926 086-71-23
 Пожалуйста, свяжитесь по номеру его объявления на ЦИАН



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/150100651/>

участок 15 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово
 Показать на карте
 Планировка участка 41,2 кв. м, д. 19142

2 300 000 руб.

Скрыть за эквивалент цены

+7 916 072-77-57

Пожалуйста, свяжитесь по номеру его объявления на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	15 сот.

Планировка участка 40 кв м от ИЖС, д.Соколово. Участок 15 сотки, хорошие подъездные пути. Хорошие транспортные доступность. Участок 15 сотки / ИЖС / земля населенных пунктов / расположен в д.Соколово. Благоустроен - электричество 15 кВт, три фазы, газ по границе участка. Подъездная дорога асфальт до участка. Газ, спроектирован и проложен. Ограждение участка. Прудик - рядом лес, Истринское водохранилище, бассейн. Удаленность от дачного массива. Вот это позволит наслаждаться прекрасными видами и жить. Вокруг дома разные категории. Общественный транспорт - автобус, маршрутка. Земельные участки через Земельный отдел Лыткало, д.Соколово, г.Истра Солнечногорск. Администрация принадлежит Московской области, Солнечногорский район. На участке Участок не закон, земельный фонд. Районный кадастр. Цена 2 300 000 рублей.

Подмосковные вечера ID: 26399
 +7 916 072-77-57
 Пожалуйста, свяжитесь по номеру его объявления на ЦИАН



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154147401/>

участок 16 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Новая
 Показать на карте
 Планировка участка 41,2 кв. м, д. 19142

2 750 000 руб.

Скрыть за эквивалент цены

+7 495 132-06-38

Пожалуйста, свяжитесь по номеру его объявления на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	16 сот.
Электричество:	нет

Новая. Район, прямоугольный участок площадью 16 сот.. Возможен проезд с двух параллельных улиц. Соседние участки застроены. Лес подведен к участку. Электричество - по границе, отведено 15 кВт. Асфальтная садовая 80м. Асфальт до участка. Недалеко лес. 1 км до Истринского водохранилища.

Лот 23111

Загородный Мир ID: 422702
 +7 495 132-06-38
 Пожалуйста, свяжитесь по номеру его объявления на ЦИАН



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/32107079/>

участок 10 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово
 Показать на карте
 Планировка участка 38.0 кв. м. ИЖС

2 850 000 руб.
 Связаться за комментарием цене
 +7 916 072-77-57
 Планировка участка, фотогалерея и объявления на ЦИАН

Общая информация:
 Тип земли: ИЖС
 Площадь участка: 10 сот.

Планировка участка 38 кв м от ИЖС, деревня Соколово, ОЖП Соколовки. Участок 10 соток, хорошее подъездное пути. Удобная транспортная доступность. Участок 10 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / коттеджный поселок. Коммуникации - электричество 8 кВт, три фазы, газ по границе участка, центральный водопровод по границе участка, центральная канализация по границе участка. Подъездная дорога платная. Безопасность - охраняемый коттеджный поселок. Тихое, спокойное месторасположение. Окружающая местность: Природа - экология, удаленность от шумного города. Все это позволит насладиться преимуществами загородной жизни. Приближенные к городу. Общественный транспорт - автобус, маршрутка. Ближайшие населенные пункты: город Солнечногорск, деревня Марьино, деревня Лыбино. Административная принадлежность: Московская область, Солнечногорский район. На участке Участок не оштраф, правильной формы. Ровный ландшафт. Цена 2 850 000 рублей.

Подмосковные вечера ИЖС
 +7 916 072-77-57
 Планировка участка, фотогалерея и объявления на ЦИАН



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154147128/>

Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово
 Показать на карте
 Планировка участка 40.0 кв. м. ИЖС

3 200 000 руб.
 Связаться за комментарием цене
 +7 916 072-77-57
 Планировка участка, фотогалерея и объявления на ЦИАН

Общая информация:
 Тип земли: ИЖС
 Площадь участка: 11 сот.

Планировка участка 40 кв м от ИЖС, деревня Соколов, ОЖП Мызабы Соколов. Участок 11 соток, хорошее подъездное пути. Удобная транспортная доступность. Участок 11 соток / ИЖС / земли населенных пунктов / коттеджный поселок. Коммуникации - электричество 13 кВт, газ по границе участка, водопровод заведен на участок, канализация заведена на участок. Подъездная дорога асфальт до участка. Безопасность - охраняемый коттеджный поселок. Тихое, спокойное месторасположение. Окружающая местность: Природа - удивител, прекрасное водоразделение, отличный месторасположение. Видны дома разных категорий. Общественный транспорт - автобус, маршрутка. Ближайшие населенные пункты: город Зеленоград, деревня Лыбино, деревня Марьино, город Солнечногорск. Административная принадлежность: Московская область, Солнечногорский район. На участке Участок не оштраф, правильной формы. Ровный ландшафт. Цена 3 200 000 рублей.

Подмосковные вечера ИЖС
 +7 916 072-77-57
 Планировка участка, фотогалерея и объявления на ЦИАН



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154147368/>

участок 9,5 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Новая
 Показать на карте
 Планировка участка 41.0 кв. м. ИЖС

1 400 000 руб.
 Связаться за комментарием цене
 +7 499 390-39-24 , +7 929 540-24-40
 Планировка участка, фотогалерея и объявления на ЦИАН

Общая информация:
 Тип земли: ИЖС
 Площадь участка: 9,5 сот.

00058 Солнечногорский район д.Новая, земельный участок 9,5 соток, ИЖС. Все коммуникации электричество и газ по границе. Участок ровный, правильной формы, круглогодичный подъезд. Некапитальное жильё. Отличная транспортная доступность, спелеокарьер, аэродром, олимпийский стадион, конноспортивный. Участок в собственности. Возле леса. ИЖС/земельный участок в отличной доступности.

Аргумент Недвижимость ИЖС
 +7 499 390-39-24 , +7 929 540-24-40
 Планировка участка, фотогалерея и объявления на ЦИАН



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/150671636/>

Московская область, Солнечногорский район, д. Новая

Показать на карте

Площадь участка 404 кв. м, д/к 19/02

1 650 000 руб.

Создать заповедник цены

+7 926 258-37-62

Позвоните, выберите что лучше для объявления на сайте

Общая информация:

Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 404 кв. м.
Земельный налог: 40%

Солнечногорский район, д. Новая. Земельный участок 10 соток ИЖС. Участок правильной формы с инженерными условиями, вода протекает постоянно, круглогодичный проезд грунтовой тропы по соседней 10 кв. На участке заведено электричество 15кВт, магистральный газ по границе. С участка открывается прекрасный вид на окрестности. Деревья с развитой инфраструктурой в шаговой доступности есть средняя школа, детский сад, магазины и кафе, а также церковь. Дополнительно есть садоводство, насаждения высадки.



Илья Тернов 1980

Агентство

+7 926 258-37-62

Позвоните, выберите что лучше для объявления на сайте

Создать заповедник цены



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/149944525/>

Московская область, Солнечногорский район, Дудкино кл

Показать на карте

Площадь участка 302 кв. м, д/к 19/02

2 700 000 руб.

Создать заповедник цены

+7 499 390-39-24 , +7 929 540-24-40

Позвоните, выберите что лучше для объявления на сайте

Общая информация:

Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 302 кв. м.
Т/с: ИЖС
Земельный налог: 40%

11205 Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино, коттеджный поселок Дудкино. Продам земельный участок 10 соток, близок д/к Пискарев, 30 кв от Москвы ИЖС. Участок ровный, сухой, находится в экологически чистом месте. Воздух чистый, рядом лес. Участок находится рядом с грудами (200 м), безводной буровой, дачной и автомобильной стоянками, участок огорожен забором со всех сторон. Коммуникации электричество, газ заведены на участок. Асфальт до коттеджного поселка. Самые красивые постройки, уютный коттеджик. Коттеджный поселок активно развивается, виден через аллею. В шаговой доступности, рядом с водоемом для рыбалки и купания. Прогнозируемый и хозяйственные магазины в 15 мин. ходьбы пешком. Транспортная доступность до ж/д станции "Пискарево" 7 км, для инфраструктуры поселка Пискарево - магазины, школа, детский сад, аптека, рынок и т.д. 18 км от МКАД по Ленинградскому и Петушковскому шоссе.



Артёмов недвижимость 1980

+7 499 390-39-24 , +7 929 540-24-40

Позвоните, выберите что лучше для объявления на сайте



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/151452596/>

участок 16 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово

Показать на карте

Площадь участка 110 кв. м, д/к 19/02

3 000 000 руб.

Создать заповедник цены

+7 499 390-39-24 , +7 929 540-24-40

Позвоните, выберите что лучше для объявления на сайте

Общая информация:

Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 110 кв. м.

11217 Солнечногорский район, деревня Соколово, земельный участок 10 соток, ИЖС. Участок ровный, правильной формы, с 3-х сторон огорожен забором. Коммуникации - все по границе участка, электричество 15 кВт, газ по границе участка, газ по границе участка на расстоянии 1 м от участка. Подземная дорога - асфальт. Сады посажены и уютно обустроены. В шаговой доступности песчаные пляжи Истринского водохранилища. Развитая инфраструктура. Общественный транспорт - автобус, маршрутка от Кривого и Солнечногорска, остановки в 100 м.



Артёмов недвижимость 1980

+7 499 390-39-24 , +7 929 540-24-40

Позвоните, выберите что лучше для объявления на сайте

Площадь участка 78, 10 соток 0



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/151831001/>

Московская область, Солнечногорский район, д. Клочково
Показать на карте

800 000 руб.

Следить за изменением цены

+7 926 086-71-23

Помогите, пожалуйста, это объявление опубликовано на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли: **садоводство**
Площадь участка: **6 сот.**
Электричество: **есть**

СНТ Клочково-2, участок в садовом под дачные строения, тихое место в заросшем лесу, электричество по границе, участок ровный, суходой, с лужайкой деревьев, рядом водоем, родник, хороший подъезд. Собственность.

ID:69717
+7 926 086-71-23
Помогите, пожалуйста, это объявление опубликовано на ЦИАН

Добавить в избранное | Кладовые | Показать фото



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/145510524/>

участок 7,2 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Новая
Показать на карте

800 000 руб.

Следить за изменением цены

+7 985 996-03-49

Помогите, пожалуйста, это объявление опубликовано на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли: **садоводство**
Площадь участка: **7,2 сот.**
Са: **есть**
Канализация: **есть**
Водоснабжение: **есть**
Электричество: **есть**

Продается земельный участок 7,2 сотки в Золотом городке Новая Зел-Виллажа д. Новая. Категория земель: земли населенных пунктов (земельный фонд для размещения объектов для размещения объектов). Участок правильной формы. Площадь участка: 40 кв м МКАД, Солнечногорский район. М.П. зарегистрирован. Коммунальное электричество 13 кВт. Дополнительно по границе (заборчик), огражденный малый лесок, экологически чистый район, в окружении зеленых деревьев, недалеко историческая водонапорная башня, в непосредственной близости регулярное транспортное сообщение, автомобильная дорога. На территории участка для будущих владельцев действует реальная возможность построить свой будущий дом с большим садом и в крайнем случае. Есть возможность приобрести для озеленения участка или участка с большим садом.

Фонити ЕАЭС ID:690
+7 985 996-03-49
Помогите, пожалуйста, это объявление опубликовано на ЦИАН

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/31498681/>

участок 6 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Поведино
Показать на карте

Речной вокзал, 60 мин. на машине
Ленинградское шоссе 100 км до МКАД

970 000 руб.

Следить за изменением цены

+7 499 390-67-60

Помогите, пожалуйста, это объявление опубликовано на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли: **садоводство**
Площадь участка: **6 сот.**
Электричество: **есть**

Пятикварт. д. 38 кв. Участок 6 сот., в обжитом СНТ (полностью застроен), в районе д. Поведино. Участок ровный, правильной формы 30х30. За-во прилегает (стоит по границе), охрана, до леса 30 метров. Хороший, круглогодичный подъезд. Красивое, тихое место. В собственности более 3 лет. Документы готовы к продаже. Возможна ипотека.

ID:493343
+7 499 390-67-60
Помогите, пожалуйста, это объявление опубликовано на ЦИАН

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/11179391/>

Просторный вид 450, до центра 0



Московская область, Солнечногорский район, д. Новая
Показать на карте

1 400 000 руб.

Смотреть за изменениями цены

+7 985 998-01-49

Позвоните агенту, чтобы узнать об объекте подробнее

Общая информация:

Тип земли: ОДН/ИЖС/ОИ
Площадь участка: 11 сот.
Высота забора: 40%
Электричество: есть

Продается земельный участок 11 сотки в З/о-Котловане поселка З/о-Виллаге д. Новая. Категория земель: земля сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для дачного строительства. Участок правильной формы. Площадь дачи: 40 кв.м ИЖАД. Солнечногорский район. Ж/д направление: Ленинградское. Коммуникации: электричество 15 кВт (подключенные по границе дачной территории). Охраняемый жилой поселок, экологически чистый район, в окружении зеленых деревьев, недалеко историческое водохранилище. Круглогодичный подъезд по железной дороге. Удобное транспортное сообщение, автобусная остановка рядом. На территории поселка для будущих владельцев действует реальная возможность построить свой будущий дом с большим садом и в кратчайшие сроки. Есть возможность приобрести два смежных участка или участок с большой площадью.

Фондelle БИЭС
+7 985 998-01-49
Позвоните агенту, чтобы узнать об объекте подробнее на ЦИАН

ОТВЕРНУТЬ ЗАЯВКУ



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/143168077/>

участок 10 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Клочково
Показать на карте

Ленинградское шоссе 343 км, д. ИЖАД

1 450 000 руб.

Смотреть за изменениями цены

+7 800 555-09-40, +7 495 363-03-58

Позвоните агенту, чтобы узнать об объекте подробнее на ЦИАН

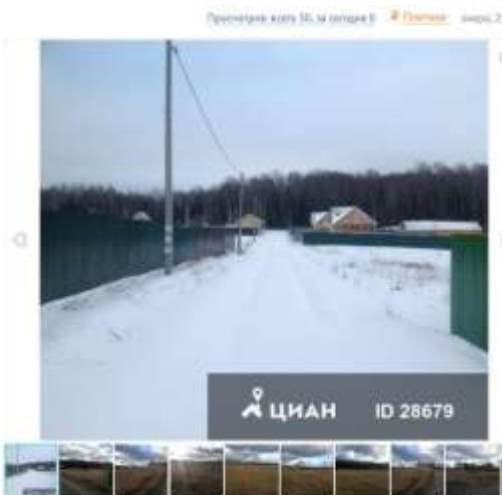
Общая информация:

Тип земли: ОИП
Площадь участка: 10 сот.
Электричество: есть

Участок 10 сотки, в деревне Клочково под дачное строительство. 36 км по Ленинградскому шоссе от ИЖАД. Хороший круглогодичный подъезд, соседи живут постоянно. Электричество 15 кВт подключено, лес (Мосбелгаз) планируется в 2017г. Лес-100%, озеро для рыбалки и отдыха-1 км. Инфраструктура от Поварово-5 км. От поворота с Ленинградского шоссе до Клочково 5 км. Красивое и тихое место с хорошими соседями и без дополнительных сборов, так сложилось в Поварово. Цена всего 1 450 000 руб. Показ в любой день. ID:815424

Городской Центр Надёжности
+7 800 555-09-40, +7 495 363-03-58
Позвоните агенту, чтобы узнать об объекте подробнее на ЦИАН

ОТВЕРНУТЬ ЗАЯВКУ



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/153313517/>

Участок 6 сот.
Московская область, Солнечногорский район, д. Клочково, Клочково садовое товарищество
Показать на карте

Речной вокзал, 10 км. от Москвы

Ленинградское шоссе 413 км от МКАД

700 000 руб.

Смотреть за изменениями цены

+7 926 151-89-81

Позвоните агенту, чтобы узнать об объекте подробнее на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли: С/ЗОН/ИЖС/ОИ
Площадь участка: 6 сот.
Электричество: 40%

Ленинградское шоссе, поворот на Поварово. Продается участок 6 сотки в СНТ Клочково, в районе д. Клочково. Новая версия плана. В СНТ сделано дорожка. Смет 5 кв.м.

ID:11608064
+7 926 151-89-81
Позвоните агенту, чтобы узнать об объекте подробнее на ЦИАН



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/32010389/>

Участок 12 сот.
Московская область, Истринский район, Березки садное товарищество
 Показать на карте
 Показать фото (12) и видео (0)

1 500 000 руб.
 Показать историю цен
 +7 909 969 41 24

Описание объекта
 Тип дома: коттедж
 Площадь участка: 12 сот.
 Земельный налог: 0%

Продаю участок 12 сотки в СНТ Березки-2 в районе дачных поселков Солнечногорского района, Московской области. Участок расположен на территории СНТ Березки-2. Участок расположен в тихом месте, недалеко от дачных поселков. Участок имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода. Участок имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода. Участок имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода. Участок имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода.




Александр 1981
 +7 909 969 41 24



<https://istra.cian.ru/sale/suburban/148650886/>

1 этаж, дом 10000 кв.
Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово
 Показать на карте
 Показать фото (20) и видео (0)

2 450 000 руб.
 Показать историю цен
 +7 492 243 93 36

Описание объекта
 Тип дома: коттедж
 Площадь участка: 200 кв.м.
 Тип дома: 100 кв.
 Площадь дома: 100 кв.
 Тип дома: 100 кв.
 Тип дома: 100 кв.
 Тип дома: 100 кв.
 Тип дома: 100 кв.
 Тип дома: 100 кв.

Продаю коттедж 100 кв.м. в районе СНТ Соколово. Дом имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода. Дом имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода. Дом имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода. Дом имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода.

Александр 1981
 +7 492 243 93 36



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/149112948/>

1 этаж, дом 1500 кв.
Московская область, Солнечногорский район, д. Соколово
 Показать на карте
 Показать фото (12) и видео (0)

2 879 000 руб.
 Показать историю цен
 +7 492 243 93 36

Описание объекта
 Тип дома: коттедж
 Площадь участка: 200 кв.м.
 Тип дома: 150 кв.
 Площадь дома: 150 кв.
 Тип дома: 150 кв.
 Тип дома: 150 кв.
 Тип дома: 150 кв.
 Тип дома: 150 кв.

Продаю коттедж 150 кв.м. в районе СНТ Соколово. Дом имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода. Дом имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода. Дом имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода. Дом имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода.

Александр 1981
 +7 492 243 93 36

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/149875934/>


Площадь: 190,0 м²
Московская область, Солнечногорский район, Гринвич кл
Показать на карте

9 000 000 руб.

Связаться со специалистом
+7 926 258-37-62
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту

Общая информация	
Площадь дома:	190,0 м ²
Эта жилая:	180С
Площадь участка:	3 км
Сезон:	4 дня
Дорога:	91%
Тепло:	91%
Водоснабжение:	91%
Канализация:	91%

Солнечногорский район, д.Пыльцово, коттеджный поселок Виллы класса Premium, площадь земельного участка 3,0 км, 2-х этажный, без въездной дороги, въезд с участка на подъезд, парковочное место, мраморная лестница, натуральное дерево, стол, стулья, и прочие, все отделочные материалы класса люкс. Участок огорожен, ровный, красивый дизайн, благоустройство двора, детская площадка, зона отдыха, забора по периметру участка, 200 метровых близ 3 км. Прямая продажа. Владелец продает без документов только 20. Сделка до 10 дней.



Продать или купить объект
Продать или купить объект
+7 926 258-37-62
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту

Продать или купить объект
Продать или купить объект
+7 926 258-37-62
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту

Продать или купить объект
Продать или купить объект
+7 926 258-37-62
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/147204037/>


Московская область, Солнечногорский район, Тювадино
КП
Показать на карте
Площадь участка: 224 м, д.Тювадино

6 890 000 руб.

Связаться со специалистом
+7 968 945-00-35, +7 495 702-64-54
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту

Общая информация	
Площадь дома:	490,0 м ²
Эта жилая:	180С
Площадь участка:	3 км
Площадь дома:	490,0 м ²
Сезон:	4 дня
Дорога:	91%
Тепло:	91%
Водоснабжение:	91%
Канализация:	91%
Площадь участка:	3 км

Продать или купить объект
Продать или купить объект
+7 968 945-00-35, +7 495 702-64-54
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту



Продать или купить объект
Продать или купить объект
+7 968 945-00-35, +7 495 702-64-54
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту

Продать или купить объект
Продать или купить объект
+7 968 945-00-35, +7 495 702-64-54
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту

Продать или купить объект
Продать или купить объект
+7 968 945-00-35, +7 495 702-64-54
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/138128590/>

1 этаж, площадь: 220,0 м²
Московская область, Солнечногорский район, Гринвич кл
Показать на карте


Площадь участка: 10 км, д.Пыльцово
Площадь участка: 27 км, д.Пыльцово
Площадь участка: 270 км, д.Пыльцово
Площадь участка: 200 км, д.Пыльцово

13 200 000 руб.

Связаться со специалистом
+7 926 022-40-09, +7 926 022-40-09
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту

Общая информация	
Площадь дома:	220,0 м ²
Эта жилая:	180С
Площадь участка:	3 км
Площадь дома:	220,0 м ²
Сезон:	4 дня
Дорога:	91%
Тепло:	91%
Водоснабжение:	91%
Канализация:	91%
Площадь участка:	3 км

Продать или купить объект
Продать или купить объект
+7 926 022-40-09, +7 926 022-40-09
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту



Продать или купить объект
Продать или купить объект
+7 926 022-40-09, +7 926 022-40-09
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту

Продать или купить объект
Продать или купить объект
+7 926 022-40-09, +7 926 022-40-09
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту

Продать или купить объект
Продать или купить объект
+7 926 022-40-09, +7 926 022-40-09
Пополнить заявку или задать вопросы по объекту

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/31444076/>

3 этаж, торговля, 140,0 м²
Московская область, Солнечногорский район, д. Лыткино
Посмотреть фотогалерею

7 700 000 руб.

Связаться со специалистом

+7 916 651-79-30

Посмотреть контакты и другую информацию об агентстве

Общая информация	
Площадь земли:	140,0 м²
Тип здания:	ИЖС
Площадь участка:	3 сот.
Материал стен:	кафельный
Коммунальные услуги:	1
Отопление:	центральное газовое
Состояние:	4 этаж
Этаж:	4/5
Состояние:	4/5
Восстановление:	4/5
Завершено:	4/5
Год постройки:	2013



ИЖС 100 м² (Дачный дом)

Возле школы. Газовое и центральное отопление на 220 кВт/ч/мес. Парковочное место (3). Подземный гараж (2).

ИЖС 100 м² (Дачный дом)

Возле школы. Газовое и центральное отопление на 220 кВт/ч/мес. Парковочное место (3). Подземный гараж (2).

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/5230310/>

2 этаж, торговля, 300,0 м²
Московская область, Солнечногорский район, Авангария Истры садовое товарищество
Посмотреть фотогалерею

3 990 000 руб.

Связаться со специалистом

+7 926 567 04 03, +7 915 373 83 08

Посмотреть контакты и другую информацию об агентстве

Общая информация	
Площадь земли:	300,0 м²
Тип здания:	ИЖС
Площадь участка:	3,0 сот.
Материал стен:	кафельный
Коммунальные услуги:	1
Отопление:	центральное газовое
Состояние:	4 этаж
Этаж:	4/5
Состояние:	4/5
Восстановление:	4/5
Завершено:	4/5
Год постройки:	2012



Привлекательное решение. Газовое отопление, центральное отопление. Газовый котел в здании. Центральное отопление. Газовый котел, газовый котел и газовый котел. Парковочное место в дачном товариществе (3) и собственное парковочное место (3) в центре двора.

ИЖС 100 м² (Дачный дом)

Возле школы. Газовое и центральное отопление на 220 кВт/ч/мес. Парковочное место (3). Подземный гараж (2).

ИЖС 100 м² (Дачный дом)

Возле школы. Газовое и центральное отопление на 220 кВт/ч/мес. Парковочное место (3). Подземный гараж (2).

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/152257702/>

3 этаж, торговля, 230,0 м²
Московская область, Солнечногорский район, Поварово ЛУТ
Посмотреть фотогалерею

5 300 000 руб.

Связаться со специалистом

+7 916 152 06 02

Посмотреть контакты и другую информацию об агентстве

Общая информация	
Площадь земли:	230,0 м²
Тип здания:	ИЖС
Площадь участка:	4 сот.
Коммунальные услуги:	1

Посмотреть контакты и другую информацию об агентстве

+7 916 152 06 02



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154147578/>

