



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

21 марта 2017 г.



## **ОТЧЕТ №2017-358/41**

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, транспортных средств и доли в основном капитале

### **ТОМ I**

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

#### **Книга 1**

**Заказчик:**

АКБ «ВЕК» (АО) в лице представителя конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»

**Исполнитель:**

ООО «Инвест Проект»

**Дата оценки:** 14.02.2017

**Дата составления отчета:** 21.03.2017

Москва 2017

## О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа «Инвест Проект» работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.  
**14 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ**

### МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

### ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

### ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда группы компаний на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

### КОМАНДА

Это высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

### РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

### РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2014 год занимает 11 место (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала оценочных компаний, и 8 место в рэнкинге Крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства «Эксперт РА».
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Компания «Инвест Проект» занимает 8 место (ТОП 50) по итогам 2014-2015 г в рейтинге наиболее стратегических оценочных компаний России. (Институт Экономических Стратегий РАН).
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2010 год занимает 15 место (ТОП 100) в рейтинге крупнейших оценочных компаний России по версии журнала «Финанс».
- Компания «Инвест Проект» награждена Золотым сертификатом, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++ (%)**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2009 г.).
- Компания «Инвест Проект» награждена Большой Золотой Медалью, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2010 г.).

### ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Сертифицирована на право предоставление услуг по оценке (НП РОО)
- Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
- Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

### СЕРТИФИКАЦИЯ

В результате проведения аудита Компания «Инвест Проект» подтвердила соответствие внутренней системы менеджмента качества ISO 601:2008

### ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

**Банки:** «Сбербанк России (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ПАО), ВТБ 24 (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО МИНБ), «Собинбанк» (ОАО), «ВТБ» (ПАО), «Уралсиб» (ПАО), «МДМ-Банк» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

### КОНТАКТЫ

**Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.**

**Телефон:** +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

**Web:** [www.cgip.ru](http://www.cgip.ru)

---

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>6</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>25</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>34</b>
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ И О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	34
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	35
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	35
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА .....	35
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>37</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>38</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>40</b>
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	40
6.2. ПРАВОВОЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
6.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>42</b>
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА.....	42
7.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ .....	45
7.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ .....	46
7.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	47
7.4.1. Участники рынка недвижимости .....	48
7.5. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	49
7.5.1. Краткий обзор рынка земельных участков Московской области .....	49
7.5.2. Краткий обзор рынка загородной недвижимости Московской области 51	
7.5.3. Краткий обзор рынка земельных участков в Тульской области .....	54
7.5.4. Краткий обзор рынка земельных участков в Тверской области .....	56
7.5.5. Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости в г. Воскресенск, Московской области .....	57
7.5.6. Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости в г. Саратов .....	58
7.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ АНАЛОГИЧНЫМИ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ .....	59
7.6.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке земельных участков.....	59
7.6.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке коммерческой недвижимости.....	61
7.6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке жилой недвижимости .....	63

7.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	65
7.8. Оценка ликвидности .....	69
<b>8. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>71</b>
8.1. Этапы проведения оценки .....	71
8.2. Подходы к оценке.....	71
8.2.1. Затратный подход.....	72
8.2.2. Сравнительный подход .....	74
8.2.3. Доходный подход .....	76
8.3. Выбор подходов и методов к оценке .....	79
<b>9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>82</b>
<b>10.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>85</b>
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	85
10.1.1. Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства .....	85
10.1.1. Заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода.....	96
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	97
10.2.1. Выбор объектов-аналогов.....	98
10.2.2. Определение рыночной стоимости земельных участков.....	98
10.2.3. Обоснование вносимых корректировок для земельных участков .....	121
10.2.4. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости .....	130
10.2.5. Определение рыночной стоимости квартир.....	150
10.2.6. Обоснование вносимых корректировок для квартир .....	156
10.2.7. Заключение о рыночной стоимости оцениваемых квартир в рамках сравнительного подхода .....	164
<b>11.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ .....</b>	<b>170</b>
<b>12.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>203</b>
<b>13.ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>205</b>
13.1. Приложение I. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	205
13.1.1. Нормативные документы .....	205
13.1.2. Справочная литература .....	205
13.1.3. Методическая литература.....	205
13.2. Приложение II. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	206
13.3. Приложение III. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	207
13.4. Приложение IV. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ .....	215
13.4.1. Характеристика имущества, расположенного в Московской области.....	215
13.4.2. Правовое и техническое описание объекта оценки .....	215
13.4.3. Строительно-техническое описание объекта оценки .....	221

---

13.4.4.	Анализ местоположения объекта оценки .....	251
13.4.5.	Характеристика имущества, расположенного в Тульской области 256	
13.4.6.	Правовое и техническое описание объекта оценки .....	257
13.4.7.	Анализ местоположения объекта оценки .....	257
13.4.8.	Характеристика имущества, расположенного в Тверской области 261	
13.4.9.	Правовое и техническое описание земельного участка .....	261
13.4.10.	Анализ местоположения объекта оценки .....	262
13.4.11.	Характеристика имущества, расположенного в г. Саратов .....	264
13.4.12.	Строительно-техническое описание объекта оценки .....	266
13.4.13.	Анализ местоположения объекта оценки .....	268
13.5.	Приложение V. Копии документов, предоставленных Заказчиком .....	273
13.6.	Приложение VI. Копии информационно-аналитического материала .....	274
13.7.	Приложение VII. Фотографии оцениваемых объектов .....	275
13.8.	Приложение VIII. Расчетные таблицы .....	290

















Показатель	Значение
	земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:151, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;
184.	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:154, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;
185.	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:161, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;
186.	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:185, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;
187.	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:93, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;
188.	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:94, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;
189.	Результаты работ по строительству административного здания на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:104, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;
190.	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:137, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;
191.	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:162, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;
192.	Результаты работ по возведению ограждения на участках, канализации, дорог, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;
193.	Нежилое отдельно стоящее здание-склад №1 запчастей и агрегатов (Лит.10А,10А3,10А2), общей площадью 1190,1 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;
194.	Нежилое отдельно стоящее здание-склад материалов №2 (Лит.8А), общей площадью 299,4 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;
195.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленно-производственной застройки, общей площадью 10017 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;
196.	Земельный участок, общей площадью 172585 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки;
197.	Квартира, общей площадью 76,8 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 185;
198.	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 183;
199.	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 230;
200.	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 215;
201.	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 225;
202.	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 219;
203.	Квартира, общей площадью 62,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 181;
204.	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 224;
205.	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 189;
206.	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 184;
207.	Квартира, общей площадью 64,5 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 69;

Показатель	Значение
	<p>208. Квартира, общей площадью 100,4 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 190;</p> <p>209. Нежилое здание, общей площадью 1010,6 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;</p> <p>210. Нежилое помещение, общей площадью 39 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;</p> <p>211. Нежилое помещение, общей площадью 53,7 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;</p> <p>212. Нежилое помещение, общей площадью 26,7 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;</p> <p>213. Нежилое помещение, общей площадью 175,4 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;</p> <p>214. Нежилое помещение, общей площадью 225,8 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III;</p> <p>215. Квартира, общей площадью 153,9 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9</p> <p><u>Транспортные средства:</u></p> <p>1. Автомобиль VOLKSWAGEN 2K CADDY, по адресу: г. Москва, 3-й Самотечный, д. 11;</p> <p>2. Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2.5 АКПП, по адресу: г. Москва, 3-й Самотечный, д. 11;</p> <p>3. Автомобиль CHEVROLET GMT900 ТАНОЕ, по адресу: г. Москва, -й Самотечный, д. 11;</p> <p>4. Автомобиль Мерседес-Бенц S 500 4 МАТИС, по адресу: г. Москва, 3-й Самотечный, д. 11;</p> <p>5. Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2.5 АКПП, по адресу: г. Москва, 3-й Самотечный, д. 11;</p> <p>6. Автомобиль TOYOTA COROLLA, по адресу: г. Москва, 3-й Самотечный д. 11;</p> <p>7. Автомобиль Mercedes Benz ML 350, г.в. – 2012, по адресу: г. Москва, 3-й Самотечный, д. 11;</p> <p><u>Участие в уставном капитале третьих лиц:</u></p> <p>1. Средства, вложенные в уставный капитал ООО "Дюкарт", в размере 15,48% доли.</p>
<b>Заказчик оценки</b>	АКБ «ВЕК» (АО) в лице представителя конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»
<b>Имущественные права</b>	<p>Имущество находится в собственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности
<b>Субъект права</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>
<b>Сведения о проводимой оценке</b>	
<b>Дата оценки</b>	14.02.2017 г.
<b>Дата осмотра</b>	Осмотр не проводился
<b>Дата составления Отчета</b>	21.03.2017
<b>Срок проведения оценки</b>	В соответствии с п. 1.5 Договора на проведение оценки имущества № №2017-358/41
<b>Цель и задачи проведения оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	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, принятии управленческих решений
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор №2017-358/41
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в настоящем отчете. Другие ограничения отсутствуют
<b>Курс доллара США, установленный ЦБ</b>	1 долл. США = 58,0619



Показатель	Значение
РФ на дату оценки:	

*Источник информации: анализ и расчет Оценщика*

Табл. 1.2

**Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости по ТОМУ I**

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150	1 506 068
2	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 95	1 283 733
3	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 173а	1 733 863
4	Квартира, общей площадью 45 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 50	1 780 785
5	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 89а	1 721 290
6	Квартира, общей площадью 72,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150а	2 587 142
7	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 110	1 525 260
8	Квартира, общей площадью 42,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 148а	1 730 473
9	Квартира, общей площадью 44,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 60	1 764 292
10	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 80	1 534 042
11	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 71	1 283 733
12	Квартира, общей площадью 44,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 31	1 760 993
13	Квартира, общей площадью 43,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 50а	1 821 389
14	Квартира, общей площадью 60,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 45	2 150 815
15	Квартира, общей площадью 55,7 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 16	2 234 183
16	Квартира, общей площадью 42,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 144а	2 049 435
17	Квартира, общей площадью 42,3 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 152а	1 723 725
18	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 124а	1 432 334
19	Квартира, общей площадью 39,3 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 16а	1 591 336
20	Квартира, общей площадью 43,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 31а	1 824 878
21	Квартира, общей площадью 42,8 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 177а	2 061 590
22	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 98	1 283 733
23	Квартира, общей площадью 62,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 32	2 652 562
24	Квартира, общей площадью 44,7 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 64	1 770 925
25	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 75	1 283 733
26	Квартира, общей площадью 41 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 15а	1 734 136
27	Квартира, общей площадью 37,7 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 76	1 537 406
28	Квартира, общей площадью 37,8 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 84	1 540 804
29	Квартира, общей площадью 43,3 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 46а	1 814 400
30	Квартира, общей площадью 55,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 4	2 230 894
31	Квартира, общей площадью 39,2 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 4а	1 865 018
32	Квартира, общей площадью 40,8 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 12	1 641 588
33	Квартира, общей площадью 39,2 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 10а	1 865 018
34	Квартира, общей площадью 72,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 89	3 014 157
35	Квартира, общей площадью 72,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 124	2 458 052
36	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 102	1 525 260
37	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 114	1 525 260



№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
38	Квартира, общей площадью 38,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 56	1 567 816
39	Квартира, общей площадью 41 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 9а	1 734 136
40	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 106	1 525 260
41	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 118	1 525 260
42	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 132а	2 053 490
43	Квартира, общей площадью 41,1 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 15	1 651 562
44	Квартира, общей площадью 41,1 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 12а	1 737 626
45	Квартира, общей площадью 45,2 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 46	1 787 434
46	Квартира, общей площадью 66,9 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 123	2 724 503
47	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
48	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
49	Земельный участок, общей площадью 1470 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 710
50	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
51	Земельный участок, общей площадью 1364 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	808 852
52	Земельный участок, общей площадью 1053 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	624 429
53	Земельный участок, общей площадью 1297 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	769 121
54	Земельный участок, общей площадью 1079 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	639 847
55	Земельный участок, общей площадью 1471 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	872 303
56	Земельный участок, общей площадью 1470 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 710
57	Земельный участок, общей площадью 47314 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	17 222 296
58	Земельный участок, общей площадью 4166 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 808 044
59	Земельный участок, общей площадью 837 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	496 341
60	Земельный участок, общей площадью 1623 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	918 618
61	Земельный участок, общей площадью 1532 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	867 112
62	Земельный участок, общей площадью 1536 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	869 376
63	Земельный участок, общей площадью 1596 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	903 336
64	Земельный участок, общей площадью 1700 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	962 200
65	Земельный участок, общей площадью 1425 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	845 025
66	Земельный участок, общей площадью 1700 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	962 200
67	Земельный участок, общей площадью 1454 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	862 222









№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
175	Земельный участок, общей площадью 1343 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	796 399
176	Земельный участок, общей площадью 1704 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	964 464
177	Земельный участок, общей площадью 1569 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	888 054
178	Земельный участок, общей площадью 1254 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	743 622
179	Земельный участок, общей площадью 1469 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 117
180	Земельный участок, общей площадью 1989 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 125 774
181	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:111	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 595 531
182	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:126	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 596 031
183	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:151	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 229 131
184	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:154	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 203 944
185	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:161	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 099 648
186	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:185	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 776 187
187	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:93	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 555 945
188	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:94	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 576 311
189	Результаты работ по строительству административного здания на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:104	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	7 821 093
190	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:137	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 226 347
191	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 589 431

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
	кадастровым номером 50:08:0060234:162		
192	Результаты работ по возведению ограждения на участках, канализации, дорог	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	30 897 975
193	Нежилое отдельно стоящее здание-склад №1 запчастей и агрегатов (Лит.10А,10А3,10А2), общей площадью 1190,1 кв. м	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	1 186 411
194	Нежилое отдельно стоящее здание-склад материалов №2 (Лит.8А), общей площадью 299,4 кв. м	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	298 472
195	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленно-производственной застройки, общей площадью 10017 кв. м	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	6 591 186
196	Земельный участок, общей площадью 172585 кв. м	Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки	20 365 030
197	Квартира, общей площадью 76,8 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 185	2 985 139
198	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 183	1 468 891
199	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 230	3 145 833
200	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 215	3 302 457
201	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 225	3 302 457
202	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 219	2 846 137
203	Квартира, общей площадью 62,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 181	2 502 716
204	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 224	2 846 137
205	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 189	2 846 137
206	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 184	2 646 514
207	Квартира, общей площадью 64,5 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 69	1 933 581
208	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 190	3 302 457
209	Нежилое здание, общей площадью 1010,6 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	5 638 137
210	Нежилое помещение, общей площадью 39 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	865 683
211	Нежилое помещение, общей площадью 53,7 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	1 191 979
212	Нежилое помещение, общей площадью 26,7 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	592 660
213	Нежилое помещение, общей площадью 175,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	2 854 284
214	Нежилое помещение, общей площадью 225,8 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III	1 574 955
215	Квартира, общей площадью 153,9 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9	9 364 661
<b>Итого:</b>			<b>354 671 247</b>

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Табл. 1.3

**Итоговая величина рыночной стоимости транспортных средств по ТОМУ II**

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	Автомобиль VOLKSWAGEN 2K CADDY	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	398 194
2	Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2.5 АКПП	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	854 801
3	Автомобиль CHEVROLET GMT900 ТАНОЕ	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	1 183 839
4	Автомобиль Мерседес-Бенц S 500 4 МАТИС	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	876 204
5	Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2.5 АКПП	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	837 906

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
6	Автомобиль TOYOTA COROLLA	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	372 500
7	Автомобиль Mercedes Benz ML 350, г.в. - 2012	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	1 516 182
<b>Итого:</b>			<b>6 039 626</b>

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Табл. 1.4

**Итоговая величина рыночной стоимости участия в уставном капитале по ТОМУ III**

№ п/п	Наименование	Размер доли	Рыночная стоимость, руб.
1	Средства, вложенные в уставный капитал ООО "Дюкарт"	15,48 %	<b>40 715 000</b>

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

**Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 14.02.2017 г. составляет:  
**401 425 873<sup>1</sup>**

**(Четыреста один миллион четыреста двадцать пять тысяч восемьсот семьдесят три) руб.**

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.**

Дипломированный оценщик,  
(диплом ПП-1 №865676)  
член Некоммерческой саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент»  
Номер по реестру 598 от 27 января 2015 г.  
**Громченко В.Б.**

Дипломированный оценщик,  
(диплом ПП № 711003)  
Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации  
оценщиков (СМАО).  
Номер по реестру 1745 от 1 февраля 2008 г.  
**Бондарев С.В.**



.....  
*(Signature)*

.....  
*(Signature)*

21 марта 2017 г.

<sup>1</sup>С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ).

















	<p>186. Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:185, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;</p> <p>187. Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:93, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;</p> <p>188. Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:94, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;</p> <p>189. Результаты работ по строительству административного здания на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:104, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;</p> <p>190. Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:137, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;</p> <p>191. Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:162, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;</p> <p>192. Результаты работ по возведению ограждения на участках, канализации, дорог, по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;</p> <p>193. Нежилое отдельно стоящее здание-склад №1 запчастей и агрегатов (Лит.10А,10А3,10А2), общей площадью 1190,1 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;</p> <p>194. Нежилое отдельно стоящее здание-склад материалов №2 (Лит.8А), общей площадью 299,4 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;</p> <p>195. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленно-производственной застройки, общей площадью 10017 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;</p> <p>196. Земельный участок, общей площадью 172585 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки;</p> <p>197. Квартира, общей площадью 76,8 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 185;</p> <p>198. Квартира, общей площадью 42,6 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 183;</p> <p>199. Квартира, общей площадью 100,4 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 230;</p> <p>200. Квартира, общей площадью 100,4 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 215;</p> <p>201. Квартира, общей площадью 100,4 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 225;</p> <p>202. Квартира, общей площадью 84,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 219;</p> <p>203. Квартира, общей площадью 62,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 181;</p> <p>204. Квартира, общей площадью 84,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 224;</p> <p>205. Квартира, общей площадью 84,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 189;</p> <p>206. Квартира, общей площадью 84,3 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 184;</p> <p>207. Квартира, общей площадью 64,5 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 69;</p> <p>208. Квартира, общей площадью 100,4 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 190;</p> <p>209. Нежилое здание, общей площадью 1010,6 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;</p> <p>210. Нежилое помещение, общей площадью 39 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;</p> <p>211. Нежилое помещение, общей площадью 53,7 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;</p> <p>212. Нежилое помещение, общей площадью 26,7 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;</p> <p>213. Нежилое помещение, общей площадью 175,4 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;</p>
--	--



	<p>214. Нежилое помещение, общей площадью 225,8 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III;</p> <p>215. Квартира, общей площадью 153,9 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9</p> <p><u>Транспортные средства:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Автомобиль VOLKSWAGEN 2K CADDY, по адресу: г. Москва, 3-й Самотечный, д. 11;</li> <li>2. Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2.5 АКПП, по адресу: г. Москва, 3-й Самотечный, д. 11;</li> <li>3. Автомобиль CHEVROLET GMT900 ТАНОЕ, по адресу: г. Москва, -й Самотечный, д. 11;</li> <li>4. Автомобиль Mercedes-Бенц S 500 4 МАТИС, по адресу: г. Москва, 3-й Самотечный, д. 11;</li> <li>5. Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2.5 АКПП, по адресу: г. Москва, 3-й Самотечный, д. 11;</li> <li>6. Автомобиль TOYOTA COROLLA, по адресу: г. Москва, 3-й Самотечный, д. 11;</li> <li>7. Автомобиль Mercedes Benz ML 350, г.в. – 2012, по адресу: г. Москва, 3-й Самотечный, д. 11;</li> </ol> <p><u>Участие в уставном капитале третьих лиц:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Средства, вложенные в уставный капитал ООО "Дюкарт", в размере 15,48% доли.</li> </ol>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	<p>Имущество находится в собственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>
<b>Субъект права</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>
<b>Цель и задачи оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в настоящем отчете. Другие ограничения отсутствуют
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	14 февраля 2017 г.
<b>Дата проведения визуального осмотра</b>	Осмотр не проводился
<b>Срок проведения оценки</b>	В соответствии с п. 1.5 Договора на проведение оценки имущества № №2017-358/41
<b>Допущения и ограничения</b>	Допущения, на которых основывается оценка, представлены в разделе 4 (ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ)

*Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком*

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

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки, об оценщике и о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Табл. 3.1

##### Основные сведения

<p><b>Сведения о Заказчике</b></p>	<p><b>Акционерный Коммерческий Банк «ВЕК» (Акционерное общество) в лице представителя конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»</b>          Адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1;          ОГРН 1027739224160;          ИНН 7714008520          Получатель: государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»          Адрес: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4;          ИНН/КПП: 7708514824 / 775001001;          Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35;          Расчетный счет: 40503810145250003051;          БИК: 044525000</p>
<p><b>Сведения об оценщиках</b></p>	<p><b>Бондарев Сергей Владимирович</b>          Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков (СМАО)). 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 гражданской ответственности оценщика:          Полис № 0991R/776/F0304/6 страхования ответственности оценщика от 02.09.2016 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.)</p> <p><b>Громченко Владимир Борисович</b>          Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД). Номер по реестру 598 от 27.01.2015;          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:          Полис № 0991R/776/F0306/6 страхования ответственности оценщика от 02.09.2016 г. Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование».          Срок действия договора страхования – с 12.11.2016 г. по 11.11.2017 г.          Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.          Стаж работы в оценочной деятельности: 3 года (с 2013 г.)</p>
<p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»</b>          Местонахождение: 107207, г. Москва, Щёлковское шоссе, д. 77, стр. 1          ИНН: 5031064998; КПП 503101001; Р/с: 40702810503600141031;          К/с: 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК: 044525181          Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:          Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 0603 049907 Серия ПООЦ от 07.09.2016, страховщик АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Срок действия договора страхования – с 02.10.2016 по 01.10.2017. Общая страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) руб.</p>

Источник информации: данные Исполнителя; данные Заказчика

Для проведения работ по оценке согласно Договору не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков (далее по тексту Оценщик).

### 3.2. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Табл. 3.2

#### Описание сведений о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»
Сокращенное наименование	ООО «Инвест Проект»
Юридический адрес	142455, Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2
Адрес местонахождения	142455, Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2
ОГРН	1055005937953
Дата присвоения ОГРН	15 декабря 2005 г.
Банковские реквизиты	ИНН/КПП 5031064998/503101001; Р/с 40702810503600141031; Кор./сч. 30101810900000000181 в ПАО Банк Возрождение; БИК 044525181
Номер телефона/факс	8-495-787-98-24
Адрес электронной почты	ocenka@cgip.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховая компания АО «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.

### 3.3. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Табл. 3.3

#### Описание сведений об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	К проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	
Степень участия привлекаемых специалистов	
Обоснование необходимости привлечения	

### 3.4. Сведения о независимости Юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, не допускалось.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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 будет 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.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
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.
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.
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.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. 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.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **Законы и нормативные акты**

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

### **Стандарты оценки**

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 298.

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса» (ФСО № 8) утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 326.

Также в соответствии со ст. 15 ФЗ № 135 Оценщик обязан соблюдать стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

### **Обоснование используемых стандартов оценки**

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 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 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями);
- приказа 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)»;
- приказа 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)»;
- приказа 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)»;
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 июня 2015 г. № 326, г. Москва

«Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса(ФСО № 8)».

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемыми организациями (СРО), членами которых являются Оценщики, подготовившие отчет — Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» и стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (СМАО) (в части, не противоречащей ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, ФСО N 7, ФСО № 8).

При составлении Отчета об оценке Оценщик Исполнителя придерживался 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 использующуюся 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 Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

## **6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>2</sup>**

Объект оценки представляет имущество, состоящее из 215 объектов недвижимого имущества (ТОМ I), включающие в себя:

- 46 квартир, площадью от 33 до 72,4 кв. м, расположенных по адресу: МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8;
- 12 квартир, площадью от 42,6 до 100,4 кв. м, расположенных по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4;
- 134 земельных участка, площадью от 772 до 47 314 кв. м, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, с. п. Онуфриевское;
- земельный участок, общей площадью 10 017 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;
- земельный участок, общей площадью 172 585 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, с. п. Бурашевское, в районе дер. Вишенки;
- Нежилое отдельно стоящее здание-склад №1 запчастей и агрегатов (Лит.10А,10А3,10А2), расположенное по адресу: Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;
- Нежилое отдельно стоящее здание-склад материалов №2 (Лит.8А), расположенное по адресу: Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;
- Нежилое здание, общей площадью 1 010,6 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;
- Нежилое помещение, общей площадью 39 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;
- Нежилое помещение, общей площадью 53,7 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;
- Нежилое помещение, общей площадью 26,7 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;
- Нежилое помещение, общей площадью 175,4 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;
- Нежилое помещение, общей площадью 225,8 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III;
- Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома – 12 объектов, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское,

7 транспортных средств (ТОМ II) и доли в уставном капитале (ТОМ III). В данном томе представлен расчет рыночной стоимости 215 объектов недвижимого имущества.

### **6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объектах недвижимости принадлежащих АКБ «Век», полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

<sup>2</sup> Описание выполнено на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки (см. Приложение № 3 к Отчету)



- данные, предоставленные Заказчиком (см. Приложение 13.5 настоящего отчета);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Нормативные документы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Справочная литература»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Методическая литература»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

### **6.2. Правовое и техническое описание объекта оценки**

Характеристики оцениваемых объектов описаны на основании документов предоставленных Заказчиком, данные приведены в Приложение V. Копии документов, предоставленных Заказчиком.

Осмотр оцениваемых объектов не проводился. 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.

Фотографии оцениваемых объектов приведены в Приложение VII. Фотографии оцениваемых объектов.

### **6.3. Анализ местоположения объекта оценки**

Анализ местоположения оцениваемых объектов приведен в Приложение IV. Описание оцениваемых объектов настоящего Отчета.

## **7. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

### **7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране по итогам 2016 года**

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 максимальным за 50 месяцев – 56,6п. 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.

#### *Инвестиционная активность 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

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).

Табл. 7.1

### Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2015		2016			
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора к предыдущему периоду) <sup>1)</sup>	январь-декабрь
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4	-	5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-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
Производство 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 <sup>4*</sup>	-4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>5)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 <sup>6)</sup>	-2,0 <sup>6*</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США/баррель	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

С устранением сезонности

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России

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

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

<sup>4)</sup> Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

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

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

<sup>7)</sup> Оценка

<sup>8)</sup> По методологии платёжного баланса

<sup>9)</sup> Оценка Банка России

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

## **7.2. Анализ влияния политических факторов в стране и регионе**

В России за 2016 год произошли следующие политические события:

### **Январь**

31 января – подписан Президентом России и опубликован федеральный закон, которым ратифицировано российско-монгольское соглашение 2010 года о списании 97 % долга Монголии перед Россией на сумму более 170 млн. долларов.

### **Февраль**

16 февраля - министры энергетики Саудовской Аравии, Венесуэлы, Катара и России договорились заморозить нефтедобычу на уровнях января.

22 февраля - Россия и США подписали проект соглашения о введении режима прекращения огня в Сирии с 27 февраля.

### **Март**

1 марта - США и Россия договорились создать систему для проведения операций против террористов в Сирии и соблюдением соглашения о прекращении огня.

15 марта - Россия начала вывод воинской группировки из Сирии.

18 марта - Канада расширила санкции против России, включив в санкционный список ещё 2 физических и 10 юридических лиц.

### **Апрель**

18 апреля - переговоры в Дохе между Россией и Саудовской Аравией не привели к соглашению о заморозке добычи нефти.

28 апреля - первый пуск ракеты-носителя «Союз-2.1а» со строящегося космодрома «Восточный» в Амурской области.

55 из 577 депутатов Национального собрания Франции высказались за отмену антироссийских санкций. Резолюция носит рекомендательный характер и не является обязательной к исполнению руководством Франции.

### **Май**

25 мая – между Россией и Украиной состоялся обмен депутата Верховной рады Украины Надежды Савченко на задержанных в ходе вооружённого конфликта в Донбассе Евгения Ерофеева и Александра Александрова.

### **Июнь**

1 июня - правительство России смягчило условия эмбарго, наложенного на ввоз в страну продуктов из США, Канады, Австралии, а также государств Евросоюза, Украины и некоторых других стран Европы. Из-под запрета выведен ряд продовольственных товаров, предназначенных исключительно для производства детского питания.

### **Июль**

7 июля – президент В.В. Путин подписал т.н. «антитеррористический пакет Яровой» из двух законов.

### **Август**

28 августа - российские власти официально сняли запрет на полеты чартерных рейсов в Турцию.

На официальном портале правовой информации появился указ президента Владимира Путина, которым глава государства произвел ряд перестановок в силовых ведомствах страны. Своих постов лишились генералы в МВД, МЧС и Следственном комитете России.

### **Сентябрь**

18 сентября – прошли выборы в Государственную Думу, по результатам которых «Единая Россия» набрала более 50 процентов голосов.

### **Октябрь**

5 октября - Москва приостановила действие соглашения между Россией и США о сотрудничестве в исследованиях и научных разработках в ядерной и энергетической сферах. Кроме этого, прекращено действие соглашения между "Росатомом" и Минэнерго США о переводе научных реакторов на низкообогащенный уран.

Госдума провела свое первое пленарное заседание в новом созыве, президент Владимир Путин выступил перед депутатами с напутственным словом.

### **Ноябрь**

8 ноября – Прошли выборы Президента США. Победу одержал представитель республиканской партии Дональд Трамп.

15 ноября – был задержан действующий министр экономики России Дмитрий Улюкаев, по обвинению в вымогательстве взятки.

### **Декабрь**

15 декабря - визит президента Российской Федерации Владимира Путина в Японию в середине декабря можно назвать прорывным, он придал мощный импульс развитию российско-японских отношений.

19 декабря – убийство посла Российской Федерации в Турции Андрея Карлова.

*Источник информации: <http://ria.ru/politics/20151214/1341802401.html>;  
<http://www.vedomosti.ru/economics/articles/2015/12/25/622549-2016-god-tyazhelee>*

## **7.3. Социально-экономическое региональное развитие<sup>3</sup>**

Снижение произведенного ВВП по итогам 2016 г. замедлилось до 0,2% г/г, по сравнению с падением на 2,8 % годом ранее, благодаря позитивной динамике промышленного производства и сельского хозяйства, а также замедлению спада в строительстве.

Валовая добавленная стоимость (ВДС) в промышленности выросла на 1,4 % г/г после падения на 2,2 % г/г в 2015 году. Обрабатывающие отрасли, обслуживающие промежуточный и конечный спрос, стали драйвером промышленной динамики, в то время как рост в добыче – продолжает замедляться. На фоне наметившегося замедления спада в строительстве лучше чувствовали себя фондообразующие отрасли. Положительное влияние на динамику ВВП оказало ускорение роста сельскохозяйственного производства (валовой выпуск которого в 2016 г. вырос до 4,2% г/г по сравнению с 3,1 % предыдущем), а также замедление спада в строительстве (до -4,3 % г/г против -4,9 % годом ранее). Тем не менее, сохранение отрицательной динамики произведенного ВВП связано с низким потребительским спросом (ВДС розничной торговли сократилась на 6,2 % г/г) и сохранением низкого спроса на строительные-монтажные работы (СМР), на которые, в свою очередь, негативно влияет низкая инвестиционная активность.

В структуре по источникам доходов в 2016 г. доля оплаты труда наемных работников увеличилась до 46,6 % ВВП (против 45,0 % ВВП в 2015 г.), на фоне сокращения доли валовой прибыли и валовых смешанных доходов (с 43,9 % ВВП в 2015 г. до 42,7 % ВВП) и снижения удельного веса чистых налогов на производство и импорт до 10,7 % ВВП (по сравнению с 11,1 % ВВП). Это произошло в результате

<sup>3</sup> (<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6804fb45-36e2-4281-8c71-f83dfe49c17b/Мониторинг+январь-октябрь+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6804fb45-36e2-4281-8c71-f83dfe49c17b>)

опережающего роста оплаты труда относительно роста ВВП, при сокращении поступлений таможенных пошлин в результате сокращения стоимости экспортных товаров.

Индекс промышленного производства вырос в декабре на 3,2 % г/г, по итогам 2016 года – рост на 1,1 % г/г. Объемы добычи полезных ископаемых в 2016 году увеличились на 2,5 % г/г, а динамика обрабатывающих производств вышла в положительную область (0,1 % г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,5 процента.

Табл. 7.2

#### Динамика промышленного производства %, гг.

	Янв-март	Янв-июнь	октябрь	ноябрь	декабрь	год
<b>Промышленное производство</b>	-0,6	0,4	-0,2	2,7	3,2	1,1
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	0,8	2,7	2,9	2,5
Обрабатывающая промышленность	-3,1	-0,9	-0,8	2,5	2,6	0,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,6	0,4	1,1	4,1	5,5	1,5

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

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в декабре положительна (0,4 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов, добыча полезных ископаемых увеличилась на 0,3 % м/м. В обрабатывающих производствах зафиксирован аналогичный рост (0,3 % м/м). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 0,6 % м/м).

Табл. 7.3

#### Сезонно очищенная динамика промышленного производства %, мм.

	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
<b>Промышленное производство</b>	-0,4	0,1	0,0	0,6	1,0	0,4
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,3	0,2	0,1	0,3	0,3
Обрабатывающая промышленность	-0,8	0,3	-0,3	0,9	1,4	0,3
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-0,4	-0,1	-0,2	0,2	1,1	0,6

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

#### 7.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оцениваемое имущество из состава объекта оценки относится к разным сегментам рынка (рынок жилья, рынок земельных участков и рынок нежилых строений).

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 России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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.

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.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 7.4

#### **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, непроизводственных 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
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*

#### **7.4.1. 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 – Knight Frank, 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.

## **7.5. Краткий обзор рынков недвижимости**

### **7.5.1. Краткий обзор рынка земельных участков Московской области**

Московская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

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.

Административное деление Московской области насчитывает в своем составе 29 районов.

Табл. 7.5

**Районы Московской области**

<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>География</b>	<b>Площадь, кв. км</b>
1	Волоколамский	запад	1 683,51
2	Воскресенский	юго-восток	812,48
3	Дмитровский	север	2 182,02
4	Зарайский	юго-восток	967,68
5	Истринский	запад	1 268,97
6	Клинский	северо-запад	2 019,62
7	Коломенский	юго-восток	1 112,28
8	Красногорский	запад	224,99
9	Ленинский	юго-восток	202,83
10	Лотошинский	запад	979,57
11	Луховицкий	восток	1 282,53
12	Люберецкий	юго-восток	122,31
13	Можайский	запад	2 627,28
14	Наро-Фоминский	юго-запад	1 547,44
15	Ногинский	восток	893,9
16	Одинцовский	юго-запад	1 245,11
17	Орехово-Зуевский	восток	1 821,28
18	Павлово-Посадский	восток	566,34
19	Пушкинский	северо-восток	571,47
20	Раменский	юго-восток	1 397,46
21	Рузский	запад	1 567,56
22	Сергиево-Посадский	северо-восток	2 027,17
23	Серпуховский	юг	1 012,71
24	Солнечногорский	северо-запад	1 085,07

№	Наименование	География	Площадь, кв. км
25	Ступинский	юг	1 707,73
26	Талдомский	север	1 427,02
27	Чеховский	юг	865,85
28	Шатурский	восток	2 640,15
29	Щелковский	восток	704,88

Источник информации: Свободная энциклопедия Википедия

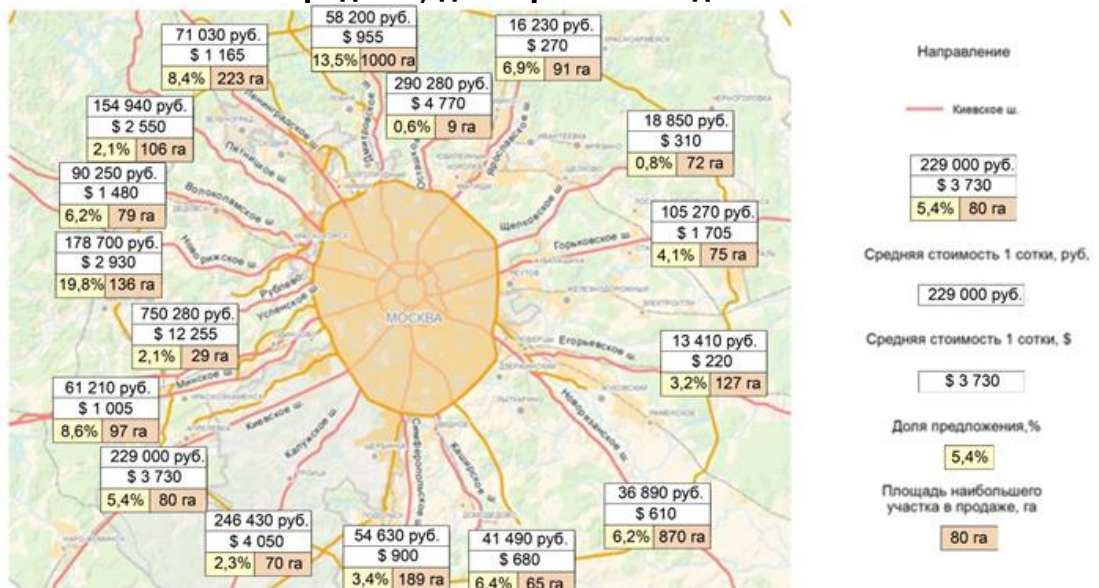
### Спрос

Оживление спроса во второй половине 2016 года также произошло за счет дробления крупных участков. При этом спрос на рынке земель по-прежнему ограничен ввиду малого количества девелоперских компаний, готовых развивать свои проекты в кризис, особенно в условиях проблем с получением заемного финансирования. Хотя часть девелоперов продолжает рассматривать земли под перспективные проекты, покупать участки они готовы только по очень низким ценам, а также в рамках небольшой площади (менее 10 га). Лендлорды же зачастую не готовы отдавать объекты по низким ценам, так как сами приобретали их намного дороже.

Более половины предложения (51%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на четырех основных направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (14%), Ленинградском (8%) и Минском (9%). Доля остальных направлений составляет менее 7%.

Диagr. 7.1

### Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, средняя стоимость 1 сотки и наибольший по площади участок в продаже, декабрь 2016 года



Источник информации: <http://Blackwood.ru>

### Предложение

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходятся на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16-30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81-100 км – 14%.

Как отмечают аналитики, наиболее ликвидными остаются земельные участки на расстоянии до 30 км от МКАД: именно в этой зоне сосредоточен основной спрос, а земли приобретаются под строительство объектов с жилым назначением. «Некоторые собственники также земли ищут инвесторов, которые займутся строительством и расплатятся квадратными метрами. А дальняя часть Подмосковья, как мы видим, слабо востребована девелоперами, что связано в том числе с низкой обеспеченностью инфраструктурой подобных локаций, отсутствием дорог и подъездных путей» - отмечает Александр Шibaев.

Согласно ожиданиям игроков рынка, дисбаланс спроса и предложения сохранится на рынке оптовых земельных участков Подмосковья и в 2017 году: увеличится количество случаев дробления крупных земельных участков на более малые по площади объекты в случае появления спроса со стороны покупателей на земли в соответствующих локациях. «Как результат, уменьшение количества лотов на рынке оптовой земли продолжится. Низкий спрос на лоты, особенно в дальней зоне Подмосковья, повлечет за собой дальнейшее снижение цен на участки. Собственники крупных участков по-прежнему будут искать соинвесторов и возможность привлечения free-девелопмента для загородных проектов в условиях отсутствия доступа к дешевым заемным средствам. При этом, ощущая начавшееся оживления рынка загородной недвижимости (в том числе элитного сегмента), все больше девелоперов рассматривают наиболее ликвидные участки под коттеджные поселки, поселки таунхаусов в ближней зоне Подмосковья, пользующейся наибольшим спросом среди покупателей жилья» – заключает эксперт.

### **Выводы**

- *Интересом пользуется земля, предназначенная для индивидуального, мало- или многоэтажного строительства. Что касается земель для дачного строительства, то такие участки менее популярны, это связано с ограничениями в использовании земельных участков такого типа.*
- *Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходится на зону 31-80 км.*
- *Дальняя часть Подмосковья слабо востребована девелоперами.*
- *Самые дорогие участки расположены, традиционно на Рублево-Успенском шоссе, это обусловлено престижностью данного направления, здесь за сотку средняя цена – 750 280 рублей.*
- *«Рынок земельных участков Московской области в ближайшее время будет все так же находиться в состоянии стагнации» заявляют эксперты.*

### **7.5.2. Краткий обзор рынка загородной недвижимости Московской области**

Данный анализ отражает реальную ситуацию на рынке загородной недвижимости.

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.).

## Предложение

По итогам четвертого квартала 2016 года специалисты Департамента загородной недвижимости ИНКОМ-Недвижимость проанализировали состояние предложения на первичном рынке загородного жилья Подмосковья, а также рассмотрели, какого рода проекты возникали на нем в последнее время.

В настоящий момент на рынке подмосковной загородной недвижимости значится 859 поселков. Эта цифра лишь на 1,7% превышает показатели четвертого квартала 2015 года, когда в предложении находилось 845 проектов, и незначительно отличается от данных третьего квартала 2016-го (853 поселка).

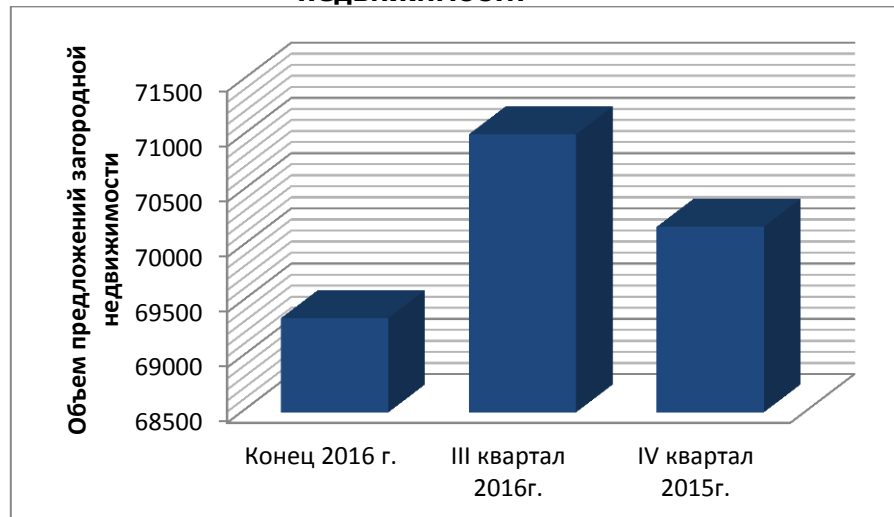
При этом численность новых проектов удерживается на семилетнем минимуме: в последнем квартале 2016 года, как и кварталом ранее, на рынке появилось лишь 15 поселков. В четвертом квартале 2015-го таковых было 24, т. е. на 37,5% больше. Похожим образом ситуация складывалась только в кризисные 2008—2009 гг., когда за квартал на рынке возникало не более 10 проектов.

Примечательно, что в третьем квартале 2016 года впервые за долгое время на рынок вышло больше поселков организованных форматов, чем поселков из участков без подряда (УБП): 10 проектов с застройкой против 5 только с земельными наделами. Специалисты выражали надежду, что если четвертый квартал поддержит эту тенденцию, можно будет говорить о начале восстановления рынка. Однако оптимистичные заявления оказались преждевременными: 12 из 15 поселков, вышедших в последнем квартале 2016 года, т. е. 80%, полностью состоят из участков без подряда (УБП). Лишь два проекта включают таунхаусы и один — малоэтажное жилье (МЖД).

Всего в предложении на данный момент зафиксировано 69 354 загородных объекта. В течение года этот показатель не демонстрировал серьезных изменений: в четвертом квартале 2015 года на рынке числилось 70 179 лотов, в третьем квартале 2016-го — 71 017. Ниже в диаграмме (Диагр. 7.2) представлена динамика объема предложений.

Диагр. 7.2

### Динамика объема предложений объектов на рынке загородной недвижимости



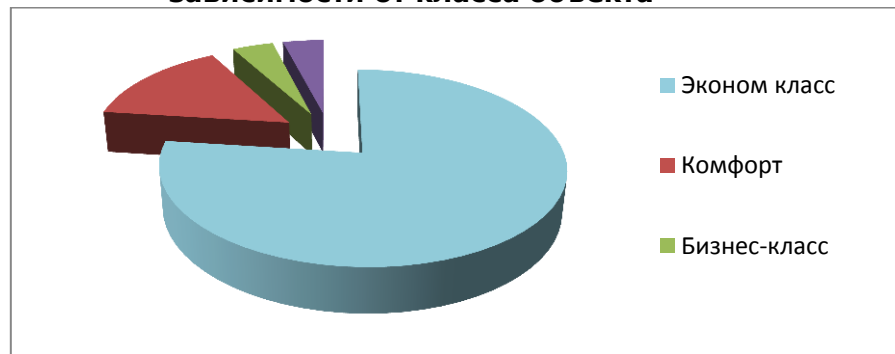
Источник информации: <http://www.incom.ru/>

В отношении форматов и классов значительных перемен за год тоже не произошло. Основную долю в структуре предложения — 64% — составляют УБП, 19% представлено объектами МЖД, по 7% у таунхаусов и коттеджей, 3% у дуплексов.

77% находящихся в продаже объектов относятся к экономклассу, 15% — к сегменту «комфорт», по 4% у бизнес-класса и высших ценовых сегментов. На диаграмме (Диагр. 7.3) представлена структура предложений объектов.

Диagr. 7.3

**Структура предложений объектов на рынке загородной недвижимости в зависимости от класса объекта**



Источник информации: <http://www.incom.ru/>

**Спрос**

На протяжении всего 2016 года пальму первенства среди приобретаемых форматов удерживали участки без подряда (УБП). Последний квартал 2016-го не стал исключением: на них пришлось 54% сделок. Это на 4 п.п. меньше, чем было годом ранее, но чуть больше, чем значилось в третьем квартале (51%). Затем с 30% реализованного спроса следует малоэтажное строительство (МЖД), популярность которого среди покупателей в кризис возросла: за год оно прибавило 6 п.п.

Впервые за последнее время в списке покупательских приоритетов таунхаусы оказались выше коттеджей: в четвертом квартале 2016 года на блокированный формат пришлось 8% покупок, в то время как в сегменте отдельно стоящих домов заключили только 6% сделок. В том же отрезке 2015-го ситуация была обратной: 8% у коттеджей и 7% у таунхаусов. Продажи дуплексов на протяжении года сильно не менялись, оставаясь на уровне 2-3%.

Что касается классов, то в четвертом квартале 2016 года 81% сделок был заключен в сегменте "эконом", 12% - в комфорт-классе, 4% реализованного спроса пришлось на бизнес-класс, 3% - на высшие ценовые сегменты. За год колебания спроса в разных классах не претерпели серьезных изменений, однако стоит отметить, что "эконом" превысил отметку 80% впервые со второго квартала 2015 года. Ниже на диаграмме (Диagr. 7.4) представлена структура сделок на рынке загородной недвижимости по классу объекта.

Диagr. 7.4

**Структура совершенных сделок на рынке загородной недвижимости в зависимости от класса объекта**



Источник информации: <http://www.incom.ru/>

Хотя средняя цена предложения по рынку в целом за год опустилась на 22,2%, до 6,3 млн. руб., средний чек покупки не претерпел существенных изменений и находится на уровне 3,5 млн. рублей. Обращает на себя внимание разница в 44,4% между этими показателями, которая свидетельствует о завышенных ценах на рынке и существенном весе дорогого неликвидного предложения.

Наибольший рост чека сделки за год среди форматов на "загородке" продемонстрировали коттеджи. Средняя стоимость их реализации составляет 18,4

млн. руб., что на 38,3% превышает данные четвертого квартала 2015-го, когда подобное домовладение продавалось в среднем за 13,3 млн. руб. В то же время эта цифра - 18,4 млн. руб. - ниже их средней цены предложения на 47,6%. Это неудивительно, так как среди выставленных на продажу коттеджей преобладают труднореализуемые лоты с высокой стоимостью.

Другим форматом, показавшим рост средней цены реализации - в данном случае на 12,5%, - стала "малоэтажка". Спрос, превышающий предложение в полтора раза, позволяет застройщикам держать и даже поднимать цены на свои продукты. Квартира такого типа приобретается сейчас по цене 3,6 млн. руб. против 3,2 млн. руб. годом ранее. И снова наблюдается разрыв 42,9% между ценами предложения и реализации.

В остальных форматах сумма сделки в отчетном периоде шла на спад. Неустойчивый из-за своей малочисленности рынок дуплексов потерял за год 36,7% в стоимости реализации, теперь она равна в среднем 6,9 млн. руб. Чуть меньше просели таунхаусы - минус 17,5% и средний чек на сумму 6,6 млн. руб. Наконец, самыми стабильными оказались УБП - их средняя цена реализации уменьшилась на 7,7% и составляет 1,2 млн. руб. При этом у них зафиксирована наиболее значительная разница между ценником и чеком - первый превышает второй ровно в два раза. Здесь сыграли свою роль как наличие в предложении больших наделов с высокой стоимостью, так и завышенные ожидания продавцов.

#### **Выводы:**

- Число поселков на рынке загородной недвижимости на 1,7 % превышает показатели четвертого квартала 2015 года.
- Основную долю объема предложений по формату и классу недвижимости по итогу 2016 года составляют участки без подряда (УБП) — 64 %, 19 % представлено объектами МЖД, по 7 % у таунхаусов и коттеджей, 3 % у дуплексов.
- В четвертом квартале 2016 года 81 % сделок был заключен в сегменте "эконом", 12 % - в комфорт-классе, 4 % реализованного спроса пришлось на бизнес-класс, 3% - на высшие ценовые сегменты. "Эконом" превысил отметку 80 % впервые со второго квартала 2015 года.
- Средняя цена предложения по рынку в целом за год опустилась на 22,2 %, до 6,3 млн. руб.
- Средняя стоимость реализации загородных коттеджей составляет 18,4 млн. руб., что на 38,3 % превышает данные четвертого квартала 2015 года. Рынок дуплексов потерял за год 36,7% в стоимости реализации, теперь она равна в среднем 6,9 млн. руб. средний чек на сумму 6,6 млн. руб. имеет рынок таунхаусов.

#### **7.5.3. Краткий обзор рынка земельных участков в Тульской области**

Расположение, которое занимает Тула на географической карте, делает ее привлекательной для инвестиций в недвижимость. Несмотря на то, что Тула имеет свою уникальную историю, город зачастую воспринимается как подмосковный пригород. Отчасти это происходит потому, что находится Тула всего в 180 км от Москвы.

Наиболее значимыми факторами, определяющими развитие рынка промышленно-складской недвижимости Тулы и Тульской области, являются:

- рынок земельных участков промышленного назначения;
- состояние промышленности и перспективы ее развития.

Общая площадь земель Тульской области категории «земли промышленности и иного специального назначения» составляет примерно 63,3 тыс. га.

Экономическая ситуация в Туле в последние годы характеризовалась серьезным улучшением многих показателей – объемов промышленного производства, развитием отраслей, увеличением доходов населения. Здесь хорошо развита оборонная отрасль,

пищевая промышленность. За несколько лет Тула существенно повысила свою инвестиционную привлекательность.

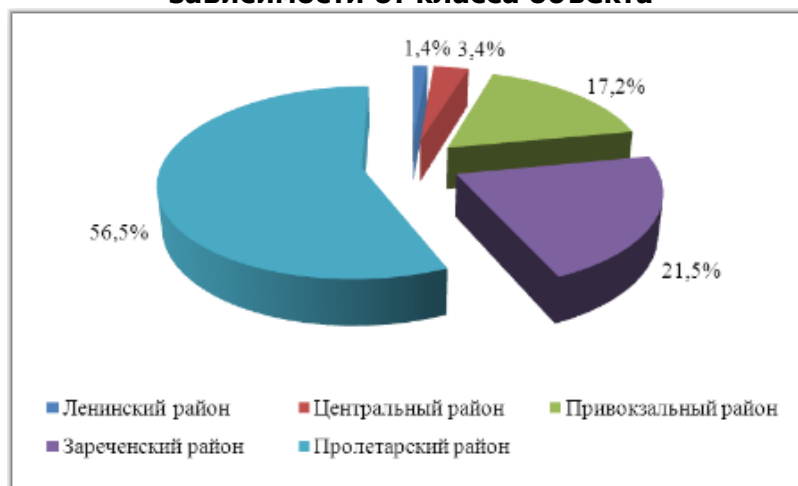
Диапазон площадей на рынке продажи промышленно-складской недвижимости составляет 510 кв. м. – 29 808 кв. м., среднее значение – 5 305 кв. м.

На рынке земельных участков промышленного назначения в силу ряда его специфических особенностей разница в объемах предложений продажи и аренды объектов достигает наибольших значений. Действительно, права собственности на объект недвижимости данного типа представляют собой особую ценность, впрочем, в зависимости от дальнейшего предполагаемого использования земельного участка, а также от величины земельного налога в определенных случаях приобретение прав краткосрочной аренды может являться более выгодным. Различие в объемах предложения на рынках продажи и аренды земельных участков является многократным.

Диапазон площадей на рынке продажи земельных участков для промышленного использования (без улучшений) составляет 0,09-450 га, среднее значение – 4,5 га.

*Диagr. 7.5*

**Структура совершенных сделок на рынке загородной недвижимости в зависимости от класса объекта**



Источник информации: <http://afkgroup.com>

**Спрос**

Наибольшим спросом на рынке продажи производственно-складской недвижимости Тулы и Тульской области пользуются площади до 1 000 кв. м., меньшим спросом пользуются объекты площадью до 5 000 кв. м. Предприятия, для которых необходимы производственные площади более 5 000 кв. м. предпочитают приобретать земельно-имущественные комплексы с минимальными затратами на демонтаж строений. Большинству подобных покупателей проще самостоятельно построить объект удовлетворяющий специфическим требованиям производства, чем нести затраты по адаптации существующих зданий.

В целом эксперты отмечают крайне низкое количество обращений по приобретению промышленно-складской недвижимости.

В структуре спроса на земельные участки, расположенные в Тульской области, преобладающая доля приходится на участки под индивидуальное жилищное строительство, которые сосредоточены преимущественно в районах области – в радиусе 30 км от областного центра и сформированы в основном из бывших земель сельскохозяйственного назначения.

**Предложение**

Относительно площади предлагаемых в аренду объектов существует значительный разброс: от 100 кв. м. до 30 000 кв. м. Анализируя их состояние, следует отметить, что наибольшую часть предложения составляют отапливаемые производственно-складские объекты. Кроме того, ряд объектов оснащен авторампой,

действующей ж/д веткой или ж/д тупиком, а также подъездными путями, обеспечивающими свободный подъезд еврофура.

Диапазон цен предложения на рынке продажи земельных участков для промышленного использования составляет 43-4 500 руб./кв. м., среднее значение – 1 409 руб./кв. м.

### **Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости и земельных участков промышленного назначения**

Необходимо отметить, что для земельных участков промышленного назначения также характерна зависимость удельной стоимости от следующих факторов:

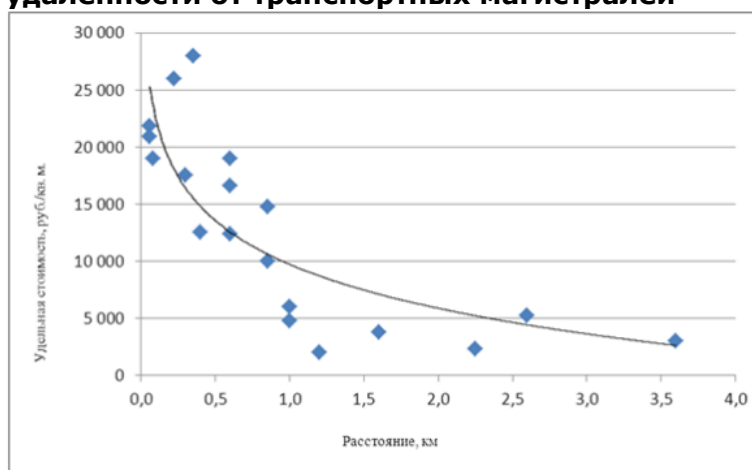
- Количественных: «Удаленность от основных транспортных магистралей» и «Общая площадь земельного участка».
- Качественных: «Наличие и состояние инженерных сетей», «Оснащенность подъездными путями и их удобство».

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, стоит выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно - удаленность от основных транспортных магистралей.

Диапазон значений фактора «Удаленность от основных транспортных магистралей» составил 0,06-3,6 км, среднее значение – 0,9 км, представлен на диаграмме ниже Диагр. 7.6.

*Диагр. 7.6*

#### **Диапазон удельной цена за 1 кв. земельного участка в зависимости от удаленности от транспортных магистралей**



Источник информации: <http://afkgroup.com>

Тула и Тульская область имеет значительный потенциал развития рынка производственно-складской недвижимости. Однако сложившаяся макроэкономическая ситуация сдерживает участников рынка – в условиях нестабильной экономической обстановки долгосрочные инвестиции являются рискованными. Таким образом, в ближайшей перспективе развитие рынка будет происходить осторожно – большинство предприятий будут реализовывать крупные проекты строительства самостоятельно, оставив рынок купли-продажи готовых объектов средним и небольшим покупателям.

#### **7.5.4. Краткий обзор рынка земельных участков в Тверской области**

Рынок земли Тверской области все больше привлекает внимание инвесторов из Москвы, Московской области и других регионов России. Земли в Тверской области, расположенные вдоль Ленинградского и Рижского шоссе, обладают стратегической важностью. Ведь через них проходят главные транспортные артерии, соединяющие Москву с Санкт-Петербургом и странами Европы.

Многие владельцы предприятий, которые планируют дальнейшее развитие своего бизнеса, считают необходимостью «застолбиться» в Тверской области. Вести



деятельность на Тверской земле выгодно со всех сторон, а стоимость земельных участков здесь пока значительно ниже, нежели в Подмосковье. Кроме купли-продажи земельных участков коммерческого назначения, рынок земли Тверской области в значительной мере формируется за счет земель для фермерства, а также земель под частные усадьбы, базы отдыха и санатории различного направления.

В Подмосковье земли, предназначенные для ведения сельского хозяйства, в основном используются не по целевому назначению. Их стоимость значительно завышена. Поэтому те, кто хочет заниматься именно сельским хозяйством, часто продают земли в Подмосковье и покупают даже лучшие по качеству земельные участки в Тверской области.

Наибольшее число предложений по продаже земель сельскохозяйственного назначения представлено в Калининском районе. На диаграмме ниже представлена структура предложений земельных участков по районам Тверской области.

Диagr. 7.7

### Структура предложений земельных участков по районам Тверской области



Источник информации: <http://afkgroup.com>

### 7.5.5. Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости в г. Воскресенск, Московской области

С начала 2017 года прошло два месяца, и уже можно констатировать факт, что наступление нового года не переломило тренд предыдущих периодов – в рублях цены на недвижимость продолжают снижаться, медленно, но верно. Скорее всего, в обозримом будущем ценовая динамика не изменится, и в 2017 году, как и в предыдущие два года, продолжится корректировка стоимости квадратного метра к более актуальному в новых экономических условиях уровню.

По состоянию на 27.02.2017 г. стоимость квартиры на вторичном рынке в Воскресенске в среднем равнялась 2 152 707 руб., цена квадратного метра жилья в квартире на вторичном рынке составила 45 601 руб.

В таблице, расположенной ниже, представлена информация о средней стоимости квартир в Воскресенске во вторичном жилье и цене квадратного метра в зависимости от количества комнат в квартире:

Табл. 7.6

#### Средняя стоимость квартир в г. Воскресенск

Наименование показателя	Цена на квартиры на вторичном рынке, руб.	Цена за 1 кв. м, руб.
1-комнатные квартиры	1 720 434	51 081
2-комнатные квартиры	2 091 637	42 828
3-комнатные квартиры	2 810 921	41 918
4-комнатные квартиры -	3 650 000	40 212

Источник информации: <http://realty.dmir.ru>

### 7.5.6. Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости в г. Саратов

Саратовский рынок недвижимости сейчас переживает очередной непростой период. Одни эксперты утверждают, что дно уже пройдено и вскоре последует рост, другие опасаются новых падений. Однозначно пока можно утверждать лишь то, что предложение превышает спрос

По состоянию на сентябрь 2016 года средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости в Саратове составила 43 884 рубля, что на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Показатель этот весьма условный, так как является собирательным по городу и не учитывает таких ключевых факторов формирования цены, как район расположения, площадь, этажность дома и пр. А влияние этих факторов весьма существенно и цена за квадратный метр жилья может значительно различаться в различных районах. Так, например, наиболее высокие цены на квартиры в Октябрьском районе (в среднем 54 361 руб. за квадрат), а самые низкие в Заводском районе, где квадратный метр стоит 37 754 рубля.

Что касается динамики изменения цены на жилье за последние два года, то своего максимального уровня они достигли аж в феврале 2015 года и находились на уровне в 49 398 рублей за квадрат. На диаграмме ниже представлена динамика средней цены за 1 кв. м жилья по г. Саратов (Диагр. 7.8)

Диагр. 7.8



Источник информации: <http://mestoprozhivaniya.ru>

Сложившаяся на рынке недвижимости в Саратове картина полностью соответствует общероссийской тенденции и является прямым следствием экономического спада. Рассмотрим те основные факторы, которые повлияли на уровень цен на жилье в городе.

За первое полугодие 2016 года было введено в эксплуатацию на 0,1% квадратных метров жилья больше, чем за шесть месяцев 2015 года. Ниже на диаграмме представлена динамика по объему строительства в г. Саратов (Диагр. 7.9).

Диagr. 7.9



Источник информации: <http://mestoprozhivaniya.ru>

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

### 7.6.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке земельных участков

В результате анализа рынка недвижимости в Истринском районе Московской области, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже земельных участков. Диапазон стоимостей составил от 400 – 879 руб./кв. м, среднее значение – 655 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 7.7.

Табл. 7.7

### Данные анализа рынка земельных участков под дачное строительство в Московской области вблизи оцениваемого объекта на дату оценки

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	893 100	1 374	650	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731605/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731605/</a>
2	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	572 000	880	650	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731511/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731511/</a>
3	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	550 000	900	611	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153845459/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153845459/</a>
4	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	1 430 000	2 200	650	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._snt_dnp_876381926">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._snt_dnp_876381926</a>
5	Московская обл., Истринский р-н, с. П. Костровское, рядом с дер. Меры	750 000	1 000	750	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_836443035">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_836443035</a>
6	Московская обл., Истринский р-н, рядом с дер. Сорокино	1 300 000	2 000	650	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_910139391">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_910139391</a>
7	Московская обл., Истринский р-н, с. П. Костровское, дер. Воскресенки	2 900 000	3 300	879	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._snt_dnp_882257845">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._snt_dnp_882257845</a>

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
8	Московская обл., г. о. Рузский, дер. Вишенки	128 000 000	320 000	400	<a href="https://www.avito.ru/ruza/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_786574778">https://www.avito.ru/ruza/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_786574778</a>
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>655</b>	
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>400</b>	
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>879</b>	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка недвижимости Тверской области, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже земельных участков. Диапазон стоимостей составил от 100 – 250 руб./кв. м, среднее значение – 171 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 7.8.

Табл. 7.8

**Данные анализа рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области вблизи оцениваемого объекта на дату оценки**

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Тверская обл., Калининский р-н, дер. Боровлево, ул. Сенная	2 900 000	29 000	100	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-178815384">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-178815384</a>
2	Тверская обл., Калининский р-н, рядом с дер. Боровлево	10 000 000	40 000	250	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-166992583">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-166992583</a>
3	Тверская обл., Калининский р-н, пос. Заволжский	2 950 000	15 000	197	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_523502503">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_523502503</a>
4	Тверская обл., Калининский р-н, с. п. Бурашевское, в районе д. Вишенки	16 000 000	88 000	182	<a href="http://www.unibo.ru/m4200721/prodaetsya-seljhoz-uchastok-v-d-vishenki-tverskaya-oblastj.htm">http://www.unibo.ru/m4200721/prodaetsya-seljhoz-uchastok-v-d-vishenki-tverskaya-oblastj.htm</a>
5	Тверская обл., Калининский р-н, дер. Андрейко	4 500 000	31 600	142	<a href="http://www.agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-tverskaya-oblast-kalininskiy-rayon-627716.htm">http://www.agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-tverskaya-oblast-kalininskiy-rayon-627716.htm</a>
6	Тверская обл., Калининский р-н, с. п. Бурашевское, в районе д. Вишенки	13 500 000	88 000	153	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_8.8_ga_promnaznacheniya_270958777">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_8.8_ga_promnaznacheniya_270958777</a>
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>171</b>	
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>100</b>	
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>250</b>	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка недвижимости Тульской области, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже земельных участков. Диапазон стоимостей составил от 500 – 988 руб./кв. м, среднее значение – 753 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 7.9.

Табл. 7.9

**Данные анализа рынка земельных участков, под производственные цели Тульской области вблизи оцениваемого объекта на дату оценки**

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Тульская обл., г. Донской, ул. Пролетарская, д. 1Д	2 500 000	3 781	661	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-donskoy-149011786">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-donskoy-149011786</a>
2	Тульская обл., г. Богородицк, пр-д Вязовский	12 000 000	20 000	600	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bogoroditsk-174856232">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bogoroditsk-174856232</a>
3	Тульская обл., г. о. Тула, дер. Морозовка	748 500	1 497	500	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-160806968">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-160806968</a>
4	Тульская обл., г. о. Тула, дер. Гостеевка	32 000 000	40 000	800	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-170300211">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-170300211</a>

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
5	г. Тула, ул. Железнодорожная	5 800 000	6 000	967	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-167099943">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-167099943</a>
6	г. Тула, ул. Железнодорожная, д. 61А	4 500 000	4 553	988	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-78092955">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-78092955</a>
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>753</b>	
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>500</b>	
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>988</b>	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

### 7.6.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке коммерческой недвижимости

В результате анализа рынка недвижимости Тульской области, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже производственно-складской. Диапазон стоимостей составил от 3 090 – 10 514 руб./кв. м, среднее значение – 5 551 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 7.10.

Табл. 7.10

#### Данные анализа рынка производственно-складской недвижимости Тульской области вблизи оцениваемого объекта на дату оценки

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Тульская обл., г. Новомосковск, Комсомольское ш., 68 А	7 183	46 610 169	6 489	<a href="https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_836554705">https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_836554705</a>
2	Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского	403	4 237 288	10 514	<a href="https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_403_m_528451052">https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_403_m_528451052</a>
3	Тульская обл., г. Новомосковск, ул. 1-я транспортная, 38	7 000	42 372 881	6 053	<a href="https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_zemlya_23_530m_667868196">https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_zemlya_23_530m_667868196</a>
4	Тульская обл., г. Киреевск	3 009	11 440 678	3 802	<a href="http://www.tulahouse.ru/item/82536/">http://www.tulahouse.ru/item/82536/</a>
5	Тульская обл., г. Новомосковск, пр. Заводской, 1	700	3 559 322	5 085	<a href="https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_sobsch-700_m_275362780">https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_sobsch-700_m_275362780</a>
6	Тульская обл., 1 км. до г. Кимовск	2 057	6 355 932	3 090	<a href="http://www.tulahouse.ru/item/128616/">http://www.tulahouse.ru/item/128616/</a>
7	Тульская обл., п. Дубровка, ул. Островская	6 826	25 423 729	3 725	<a href="https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_dubrovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6700_m_753835398">https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_dubrovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6700_m_753835398</a>
8	Тульская обл., Щекинский р-н, пос. Первомайский	4 500	25 423 729	5 650	<a href="http://www.tulahouse.ru/item/191736/">http://www.tulahouse.ru/item/191736/</a>
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>5 551</b>	
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>3 090</b>	
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>10 514</b>	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка г. Саратов, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже производственно-складской недвижимости. Диапазон стоимостей составил от 7 506 – 12 571 руб./кв. м, среднее значение – 10 246 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 7.11.

Табл. 7.11

#### Данные анализа рынка производственно-складской недвижимости в г. Саратов вблизи оцениваемого объекта на дату оценки

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Танкистов, 195	1 200	15 084 746	12 571	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_899079317">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_899079317</a>

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
2	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Рижская, 31 А	502	5 932 203	11 829	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_chast_proizvodstvennoy_bazy_655110749">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_chast_proizvodstvennoy_bazy_655110749</a>
3	Саратовская обл., г. Саратов, Ново-Астраханское ш.	1 060	9 745 763	9 194	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvennoe_pomeschenie_1060_m_843517731">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvennoe_pomeschenie_1060_m_843517731</a>
4	Саратовская обл., г. Саратов, пр-т 50 лет Октября, 101	446	5 169 492	11 604	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_445.5_kv._m_457971694">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_445.5_kv._m_457971694</a>
5	Саратовская обл., г. Саратов, 1-й Сокурский пр-д, 4	220	1 991 525	9 052	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_220_m_923504745">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_220_m_923504745</a>
6	Саратовская обл., г. Саратов, 1-й Сокурский пр-д	1 242	9 322 034	7 506	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1242_m_808529420">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1242_m_808529420</a>
7	Саратовская обл., г. Саратов, Солнечный	150	1 516 949	10 113	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_dlya_proizvodstva_sklad_876532560">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_dlya_proizvodstva_sklad_876532560</a>
8	Саратовская обл., г. Саратов, Сокурский тракт	424	4 237 288	9 994	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/chast_proizvodstvennoy_bazy_424_m_zemlya_7.8_sot_878343324">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/chast_proizvodstvennoy_bazy_424_m_zemlya_7.8_sot_878343324</a>
9	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Огородная, 162	573	5 932 203	10 349	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_573.2_m_917930104">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_573.2_m_917930104</a>
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>10 246</b>	
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>7 506</b>	
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>12 571</b>	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка г. Саратов, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже офисной недвижимости. Диапазон стоимостей составил от 8 621 – 29 919 руб./кв. м, среднее значение – 21 362 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 7.12.

Табл. 7.12

**Данные анализа рынка офисной недвижимости г. Саратов вблизи оцениваемого объекта на дату оценки**

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Саратовская обл., г. Саратов, ул. 3 Дачная, Одесская	56	1 500 000	26 786	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_56_m_882564574">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_56_m_882564574</a>
2	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Осипова	82	2 000 000	24 390	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_82_m_770652326">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_82_m_770652326</a>
3	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Украинская, 10	86	2 570 000	29 919	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_85.9_m_295936511">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_85.9_m_295936511</a>
4	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Украинская, 10	65	1 497 000	23 173	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64.6_m_784127527">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64.6_m_784127527</a>
5	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Тулайкова, 4/2	108	2 100 000	19 444	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_108_m_804482645">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_108_m_804482645</a>
6	Саратовская обл., г. Саратов, ул. 2 Дачная/50 лет Октября 79 А	334	3 750 000	11 228	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2_dachnaya_100-334_m_634431380">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2_dachnaya_100-334_m_634431380</a>
7	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Луговая, д. 100	290	2 500 000	8 621	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_290_m_874345502">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_290_m_874345502</a>
8	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Танкистов, 76	135	3 600 000	26 667	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_135_m_919777231">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_135_m_919777231</a>

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
9	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Астраханская, 1А	522	11 500 000	22 031	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_522_m_906201249">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_522_m_906201249</a>
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>21 362</b>	
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>8 621</b>	
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>29 919</b>	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка г. Саратов, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже помещений свободного назначения. Диапазон стоимостей составил от 4 118 – 12 500 руб./кв. м, среднее значение – 7 465 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 7.13.

Табл. 7.13

### Данные анализа рынка помещений свободного назначения г. Саратов вблизи оцениваемого объекта на дату оценки

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Им. Мичурина, 31	131	1 100 000	8 397	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_131_m_858362467">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_131_m_858362467</a>
2	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Радищева, 5	170	700 000	4 118	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_170_m_694916772">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_170_m_694916772</a>
3	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Миллеровская, 19	75	480 000	6 400	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_75_m_399736108">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_75_m_399736108</a>
4	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Рабочая	169	700 000	4 142	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/podvalnoe_pomeschenie_892032224">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/podvalnoe_pomeschenie_892032224</a>
5	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Рабочая	40	500 000	12 500	<a href="http://nedvizhimost.mitula.ru/offer-detalle/255412/4120132475957388823/1/1/подвальное-помещение-саратов/MetrSaratova">http://nedvizhimost.mitula.ru/offer-detalle/255412/4120132475957388823/1/1/подвальное-помещение-саратов/MetrSaratova</a>
6	Саратовская обл., г. Саратов, ул. Фабричная	130	1 200 000	9 231	<a href="https://www.sarvita.ru/saratov/obvyavleniya/nedvizhimost/prodam/kommercheskaja/psn/podvalnoje-pomeshhenije-52268.html">https://www.sarvita.ru/saratov/obvyavleniya/nedvizhimost/prodam/kommercheskaja/psn/podvalnoje-pomeshhenije-52268.html</a>
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>				<b>7 465</b>	
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>4 118</b>	
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>				<b>12 500</b>	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

### 7.6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений на рынке жилой недвижимости

В результате анализа рынка недвижимости в г. Воскресенск Московской области, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже земельных участков. Диапазон стоимостей составил от 35 616 – 61 458 руб./кв. м, среднее значение – 45 064 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 7.14.

Табл. 7.14

### Данные анализа рынка жилой недвижимости на дату оценки

№	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	73	10	2 600 000	35 616	<a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/152998160/">https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/152998160/</a>
2	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	70	15	3 000 000	42 857	<a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/150798101/">https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/150798101/</a>
3	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	73	13	2 650 000	36 301	<a href="http://voskresensk.mosr.ru/objects/flat/175305479664.">http://voskresensk.mosr.ru/objects/flat/175305479664.</a>

						html
4	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	71	15	2 600 000	36 620	<a href="http://voskresensk.mosr.ru/objects/flat/175310796404.html">http://voskresensk.mosr.ru/objects/flat/175310796404.html</a>
5	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	73	15	2 620 000	35 890	<a href="http://voskresensk.mosr.ru/objects/flat/175310795911.html">http://voskresensk.mosr.ru/objects/flat/175310795911.html</a>
6	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	56	22	2 600 000	46 429	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_47_et_601617949">https://www.avito.ru/voskresensk/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_47_et_601617949</a>
7	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	48	9	2 950 000	61 458	<a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/152219792/">https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/152219792/</a>
8	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	45	11	2 300 000	51 111	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kvartiry/1-k_kvartira_45_m_29_et_917136049">https://www.avito.ru/voskresensk/kvartiry/1-k_kvartira_45_m_29_et_917136049</a>
9	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	43	12	2 200 000	51 163	<a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/151534110/">https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/151534110/</a>
10	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	47	9	2 500 000	53 191	<a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/148726774/">https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/148726774/</a>
<b>Среднее значение</b>					<b>45 064</b>	
<b>Минимальное значение</b>					<b>35 616</b>	
<b>Максимальное значение</b>					<b>61 458</b>	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка недвижимости в г. Воскресенск Московской области, Оценщиком были выявлены предложения на вторичном рынке по продаже земельных участков. Диапазон стоимостей составил от 36 508– 60 000 руб./кв. м, среднее значение – 46 323 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в Табл. 7.15.

Табл. 7.15

**Данные анализа рынка жилой недвижимости на дату оценки**

№	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	г. Саратов, ул. Одесская, д. 9	54	8	2 640 000	48 889	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_89_et_911174408">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_89_et_911174408</a>
2	г. Саратов, ул. Одесская, д. 24	48	8	2 550 000	53 125	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_29_et_924165477">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_29_et_924165477</a>
3	г. Саратов, ул. Одесская, д. 26	48	8	2 500 000	52 632	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_47.5_m_29_et_779885303">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_47.5_m_29_et_779885303</a>
4	г. Саратов, ул. Одесская, д. 9	52	8	2 700 000	51 923	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_79_et_918472668">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_79_et_918472668</a>
5	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4	40	11	1 650 000	41 250	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_410_et_871536650">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_410_et_871536650</a>
6	г. Саратов, ул. Одесская, д. 13	32	7	1 500 000	46 875	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_79_et_906697994">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_79_et_906697994</a>
7	г. Саратов, ул. Одесская, д. 246	37	10	1 500 000	40 984	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_36.6_m_89_et_901266099">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_36.6_m_89_et_901266099</a>
8	г. Саратов, ул. Одесская, д. 24а	36	8	1 350 000	37 500	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_19_et_865981">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_19_et_865981</a>



№	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
						558
9	г. Саратов, ул. Одесская, д. 26а	96	10	3 820 000	39 792	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_96_m_710_et._910351489">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_96_m_710_et._910351489</a>
10	г. Саратов, ул. Одесская, д. 13	65	10	2 700 000	41 538	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_1010_et._916564009">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_1010_et._916564009</a>
11	г. Саратов, ул. Одесская, д. 24	61	10	2 500 000	40 717	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_61.4_m_99_et._924046633">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_61.4_m_99_et._924046633</a>
12	г. Саратов, ул. Одесская, д. 24а	63	10	2 300 000	36 508	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_99_et._698535985">https://www.avito.ru/saratov/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_99_et._698535985</a>
13	г. Саратов, ул. Валовая, д. 12	111	15	4 900 000	44 144	<a href="https://saratov.cian.ru/sale/flat/147856713/">https://saratov.cian.ru/sale/flat/147856713/</a>
14	г. Саратов, ул. Валовая, д. 12	136	23	6 700 000	49 265	<a href="https://saratov.cian.ru/sale/flat/147856701/">https://saratov.cian.ru/sale/flat/147856701/</a>
15	г. Саратов, ул. Чернышевского, д. 92а	116	16	6 500 000	56 034	<a href="https://saratov.cian.ru/sale/flat/154396802/">https://saratov.cian.ru/sale/flat/154396802/</a>
16	г. Саратов, ул. Бабушкин Взвоз, д. 10	115	22	6 900 000	60 000	<a href="https://saratov.cian.ru/sale/flat/153821422/">https://saratov.cian.ru/sale/flat/153821422/</a>
<b>Среднее значение</b>					<b>46 323</b>	
<b>Минимальное значение</b>					<b>36 508</b>	
<b>Максимальное значение</b>					<b>60 000</b>	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

### 7.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком были проанализированы ценообразующие параметры объекта оценки. В результате чего выявлены основные ценообразующие параметры:

- Дата действия цены;
- Тип цены (уторгование);
- Местоположение аналога. Стоимость объекта зависит от ценового района, в котором расположен объект оценки;
- Целевое использование объекта;
- Объем передаваемых прав;
- Площадь объекта – аналога. Цена единицы площади больших помещений/участков ниже, чем меньших.
- Физические характеристики;
- Развитость инфраструктуры;
- Материал стен;
- Состав объекта – аналога.
- Состояние объекта – оценки.

Табл. 7.16

#### Ценообразующие факторы для жилой и коммерческой недвижимости различного назначения и земельных участков

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
<b>Ценообразующие факторы на рынке земельных участков</b>		
<b>Категория земель</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>• Земли населенных</li> </ul>	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
	<p>пунктов</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земли промышленности и иного назначения</li> <li>• Земли особо охраняемых территорий</li> <li>• Земли лесного фонда</li> <li>• Земли водного фонда</li> <li>• Земли запаса</li> </ul>	<p>назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть невозможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичной категории земельных участков.</p>
Целевое назначение земель	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Под торговое и сервисное</li> <li>• Под гостиницы</li> <li>• Под офисно-административные</li> <li>• Под жилые дома</li> <li>• Под производственно-складские</li> </ul>	<p>одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является вид разрешенного использования. Так как оцениваемые земельные участки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка на вид разрешенного использования земельного участка равна 0,0 %</p>
Вид права пользования земельным участком	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Собственность</li> <li>• Долгосрочная аренда</li> <li>• Краткосрочная аренда</li> </ul>	<p>правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемых объектов.</p>
Местонахождение (для территорий области)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Областной центр</li> <li>• Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</li> <li>• Райцентры с развитой промышленностью</li> <li>• Райцентры сельскохозяйственных районов</li> <li>• Прочие населенные пункты</li> </ul>	<p>диапазон значений – (0,49 – 1,00) в зависимости расположения на территории области, Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости», Том 3, 2016 г., стр 52, таблица 11</p>
Местонахождение (для территорий в пределах города)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Культурный и исторический центр</li> <li>• Центры административных районов</li> <li>• Спальные микрорайоны высотной застройки</li> <li>• Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</li> <li>• Районы вокруг крупных промышленных предприятий</li> <li>• Районы крупных автомагистралей города</li> </ul>	<p>диапазон значений – (0,61 – 0,90) в зависимости от типа земельного участка, «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3. Земельные участки», 2016, под ред. Лейфера Л. А.</p>
Размер земельного участка	<p>Диапазоны в зависимости от площади и от типа земельного участка</p>	<p>диапазон значений в зависимости от типа земельного участка – (0,77– 1,30) «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 3. Земельные участки», 2016, под ред. Лейфера Л. А.</p>
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Газоснабжение</li> <li>• Электроснабжение</li> <li>• Водоснабжение</li> <li>• Канализация</li> </ul>	<p>диапазон значений в зависимости от типа земельного участка – (1,00– 1,12) Statrielt <a href="https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/877-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2017-goda">https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/877-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2017-goda</a></p>
Форма участка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вполне пригодные для строительства и использования по назначению</li> <li>• Менее пригодные для строительства и использования по назначению</li> </ul>	<p>Значение корректирующего коэффициента составляет - 1,15. Statrielt <a href="https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/882-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2017-goda">https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/882-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2017-goda</a></p>
<b>Ценообразующие факторы на рынке офисно-торговой недвижимости</b>		
Местонахождение (по районам города)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Культурный и исторический центр</li> <li>• Центры административных районов города</li> <li>• Спальные микрорайоны высотной застройки</li> <li>• Спальные микрорайоны</li> </ul>	<p>диапазон значений – (0,60 – 1,0) в зависимости от типа земельного участка, «Справочника оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., стр. 90</p>

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
	<p>среднеэтажной застройки</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Районы вокруг крупных предприятий</li> </ul>	
<b>Этаж расположения</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Первый этаж</li> <li>• Подвал</li> <li>• Цоколь</li> <li>• Второй этаж и выше</li> </ul>	<p>диапазон значений – (0,71 – 1,0) «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016, под ред. Лейфера Л. А.</p>
<b>Площадь объекта</b>	<p>Диапазоны в зависимости от площади объекта</p>	<p>диапазон значений – (0,70 – 1,44) «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016, под ред. Лейфера Л. А.</p>
<b>Вид объекта недвижимости</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отдельностоящее здание</li> <li>• Пристроенное здание</li> <li>• Встроенное помещение в здании</li> </ul>	<p>диапазон значений – (0,93 – 1,0) Statrielt (<a href="https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/895-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2017-goda">https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/895-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2017-goda</a>)</p>
<b>Физический износ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отличное и очень хорошее</li> <li>• Хорошее</li> <li>• Удовлетворительное</li> <li>• Условно-удовлетворительное</li> <li>• Ветхое</li> </ul>	<p>диапазон значений – (0,17 – 1,0) Statrielt (<a href="https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/890-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2017-goda">https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/890-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2017-goda</a>)</p>
<b>Уровень отделки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• без отделки</li> <li>• стандарт (ремонт не требуется)</li> <li>• комфорт (ремонт не требуется)</li> <li>• люкс (ремонт не требуется)</li> <li>• стандарт (требуется косметический ремонт)</li> <li>• комфорт (требуется косметический ремонт)</li> <li>• люкс (требуется косметический ремонт)</li> <li>• стандарт (требуется капитальный ремонт)</li> <li>• комфорт (требуется капитальный ремонт)</li> <li>• люкс (требуется капитальный ремонт)</li> </ul>	<p>Диапазон значений в рублях составляет от минус 14 196 руб. до плюс 14 196 руб. в зависимости от состояния отделки на основании анализа рынка проведенного Оценщиком</p>
<b>Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости</b>		
<b>Местонахождение (Удаленность областного центра)</b>	<p>от</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Областной центр</li> <li>• Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</li> <li>• Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью</li> <li>• Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов</li> <li>• Прочие населенные пункты</li> </ul>	<p>диапазон значений – (0,46 – 1,0), «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016, под ред. Лейфера Л. А.</p>
<b>Местонахождение (по районам города)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Культурный и исторический центр</li> <li>• Центры административных районов</li> <li>• Спальные микрорайоны высотной застройки</li> <li>• Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</li> <li>• Районы вокруг крупных промышленных предприятий</li> </ul>	<p>диапазон значений – (0,87 – 1,0) в зависимости типа земельного участка, «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016, под ред. Лейфера Л. А.</p>

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Районы крупных автомагистралей города</li> </ul>	
<b>Доля офисных помещений</b>	Значение	диапазон значений – (1,50 – 1,58) «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016, под ред. Лейфера Л. А., данные рынка
<b>Наличие отопления</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие отопления</li> <li>Отсутствие отопления</li> </ul>	Отсутствие отопления по отношению к наличию отопления оценивается: диапазон значений – 0,73 1,00 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016, под ред. Лейфера Л. А.
<b>Наличие ж-д ветки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие ж-д ветки</li> <li>Отсутствие ж-д ветки</li> </ul>	Наличие ж-д ветки по отношению к отсутствию ж-д ветки оценивается: диапазон значений – 1,15 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016, под ред. Лейфера Л. А.
<b>Площадь объекта</b>	Диапазоны в зависимости от площади объекта	диапазон значений – (0,8 – 1,25) «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016, под ред. Лейфера Л. А.
<b>Вид объекта недвижимости</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Отдельстоящее здание</li> <li>Пристроенное здание</li> <li>Встроенное помещение в здании</li> </ul>	диапазон значений – (0,91 – 1,0) Statrielt ( <a href="https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/722-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2016-goda">https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/722-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2016-goda</a> )
<b>Наличие коммуникации</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Водоснабжение и канализация</li> <li>Электроснабжение</li> </ul>	диапазон значений – (0,92 – 0,94) Statrielt <a href="https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/901-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-godaa">https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/901-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-godaa</a>
<b>Класс конструктивной системы</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия и покрытия-сборные железобетонные и стальные; стены-кирпичные или из легких блоков</li> <li>Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены-железобетонные</li> <li>Каркасные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия-железобетонные, стены-железобетонные или легкобетонные облицованные</li> <li>Фундамент и каркас-сталь и ж/бетон, стены и крыша-"сэндвич"-панели</li> <li>Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия-деревянные</li> </ul>	диапазон значений – (0,61 – 1,04) Statrielt ( <a href="https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/725-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2016-god">https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/725-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2016-god</a> ).
<b>Ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости</b>		
<b>Местоположение</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Рядом с узлом общественного транспорта</li> <li>В шаговой доступности от узла общественного транспорта</li> <li>В удалении от узла общественного транспорта</li> </ul>	диапазон значений: (0,91-1,0) Statrielt <a href="https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/88-korrektirovki-individualnykh-domov/708-na-mestopolozhenie-individualnogo-doma-v-naselennykh-punktakh-i-obshchestvakh-dnp-i-snt-korrektirovki-na-01-07-2016-goda">https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/88-korrektirovki-individualnykh-domov/708-na-mestopolozhenie-individualnogo-doma-v-naselennykh-punktakh-i-obshchestvakh-dnp-i-snt-korrektirovki-na-01-07-2016-goda</a>
<b>Тип дома(квартиры)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кирпичный</li> <li>Монолитный</li> </ul>	диапазон значений – (0,94 – 1,00) Statrielt <a href="https://statrielt.ru/index.php/statistika-">https://statrielt.ru/index.php/statistika-</a>

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Панельный</li> </ul>	rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/906-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2017-goda
<b>Этаж расположения квартиры</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 этаж</li> <li>С 2 до 9</li> <li>С 9 до 14</li> <li>на верхнем этаже</li> </ul>	диапазон значений – (0,94 – 1,00) Statrielt <a href="https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/915-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-01-2017-godat">https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/915-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-01-2017-godat</a>
<b>Площадь общая</b>	В зависимости от объекта недвижимости	Рассчитывалась индивидуально
<b>Площадь кухни в квартирах</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Площадь кухни с 5,5 до 8,5 кв. м</li> <li>Площадь кухни с 8,5 до 10,0 кв. м</li> <li>Площадь кухни с 10,0 до 13,0 кв. м</li> <li>Площадь кухни с 13,0 до 16,0 кв. м</li> </ul>	диапазон значений – (0,97 – 1,03) Statrielt ( <a href="https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/923-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2017-goda">https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/923-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2017-goda</a> ).
<b>Уровень отделки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>без отделки</li> <li>стандарт (ремонт не требуется)</li> <li>комфорт (ремонт не требуется)</li> <li>люкс (ремонт не требуется)</li> <li>стандарт (требуется косметический ремонт)</li> <li>комфорт (требуется косметический ремонт)</li> <li>люкс (требуется косметический ремонт)</li> <li>стандарт (требуется капитальный ремонт)</li> <li>комфорт (требуется капитальный ремонт)</li> <li>люкс (требуется капитальный ремонт)</li> </ul>	<p>Диапазон значений в рублях для квартир составляет от минус 20 800 руб. до плюс 20 800 руб. в зависимости от состояния отделки на основании анализа рынка проведенного Оценщиком</p> <p>Диапазон значений в рублях для жилых домов составляет от минус 20 454 руб. до плюс 20 454 руб. в зависимости от состояния отделки на основании анализа рынка проведенного Оценщиком</p>
<b>Наличие балкона для квартиры</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Балкон (отсутствие/наличие)</li> <li>Лоджия незастекленная (отсутствие / наличие)</li> <li>Лоджия застекленная (отсутствие / наличие)</li> <li>Лоджия застекленная / Лоджия незастекленная</li> <li>Лоджия застекленная / Балкон</li> <li>Лоджия незастекленная / Балкон</li> </ul>	диапазон значений – (0,94 – 1,04) Statrielt ( <a href="https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/922-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-01-2017-goda">https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/922-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-01-2017-goda</a> ).

Источник: анализ Оценщика

## 7.8. 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.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 7.17

**Показатели ликвидности**

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

*Источник информации: данные Ассоциации российских банков*

Учитывая анализ рынка, расположение оцениваемых объектов, а также характеристики оцениваемых объектов, уровень ликвидности принят как средний (3-6 мес.) для жилой недвижимости и земельных участков, и низкий (7-18 мес.) для жилых строений.

## **8. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ**

### **8.1. Этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 23 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:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- 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;
- 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.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

### **8.2. Подходы к оценке**

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

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- 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. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п. 24 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., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

### **8.2.1. Затратный подход**

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей» - в соответствии с ФСО № 1 от 20 мая 2015 г.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода - ФСО № 7.

Затратный подход основывается на том положении, что разумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую ему обойдется воссоздание идентичного или аналогичного по назначению и качеству объекта по состоянию на дату оценки без существенных дополнительных издержек.

Методы затратного подхода подразумевают определение стоимости объекта оценки как разницу затрат на замещение (воспроизводство) и величины накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки. Затратный подход основан на представлениях собственника объекта оценки о его возможной стоимости.

#### **Недвижимое имущество**

В оценке недвижимого имущества затратный подход предполагает оценку единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно свободного. Результат расчета представляет собой стоимость единого объекта недвижимости.

Затратный подход к оценке недвижимого имущества предполагает следующий алгоритм определения рыночной стоимости:

- расчет затрат на замещение (воспроизводство) объекта имущества;



- расчет величины накопленного износа;
- расчет рыночной стоимости земельного участка;
- расчет рыночной стоимости имущества по формуле:

$$PC = C_{з(в)} \times (1 - I_{нак}) + PC_{зу}, \text{ где:}$$

$PC$  – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода к оценке;

$C_{з(в)}$  – затраты на замещение (воспроизводство) объекта;

$I_{нак}$  – величина накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки.

$PC_{зу}$  – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости.

Для определения затрат на замещение (воспроизводство) объектов недвижимого имущества могут применяться следующие методы:

Табл. 8.1

**Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках затратного подхода**

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнительной единицы на основе Справочников «Укрупненные показатели стоимости строительства» издательства «КО-ИНВЕСТ».	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания», «Промышленные здания», «Жилые здания», «Складские здания и сооружения» и др.
Метод сравнительной единицы по данным открытых источников информации	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются данные открытых источников рынка.
Метод индексации	Затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемых объектов недвижимости (зданий и сооружений) рассчитывается путем применения коэффициентов удорожания стоимости строительно-монтажных работ, капитальных вложений к первоначальной балансовой стоимости оцениваемых объектов.
Поэлементный метод (метод разбивки по компонентам)	Заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.
Сметный метод (метод количественного обследования)	Заключается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам и основан на детальном количественном и стоимостном расчетах на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета восстановления оцениваемого объекта.

Источник: анализ Оценка

**Земельные участки**

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и затрат замещения (воспроизводства) улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;
- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);
- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на замещение (воспроизводство) улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных ниже по тексту отчета.

### **8.2.2. Сравнительный подход**

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки - в соответствии с ФСО № 1 от 20 мая 2015г.

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 (*аналог* – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях);

- 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.

### **Недвижимое имущество**

При оценке сравнительным подходом объектов недвижимости предполагается наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости (аналоги), которые были проданы за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В рамках сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости выделяют два основных метода:

*Табл. 8.2*

### **Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода**

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта оценки путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).
Метод валовой ренты	Метод валовой ренты - частный случай общеизвестной практики сравнения продаж. Метод основан на связанных между собой параметрах - действительной (потенциальной) прибыли и рыночной цене объекта. В роли показателя, измеряющего эту взаимосвязь, выступает валовой рентный мультипликатор (коэффициент).

*Источник: анализ Оценщика*

### **Земельные участки**

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода при оценке земельных участков применяются следующие методы:

Табл. 8.3

**Краткое описание основных методов оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода**

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод используется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса). Предполагает сбор информации по продажам прав на аналогичные земельные участки и их сравнение с оцениваемым участком, а также, при необходимости, проведение корректировок на присутствующие различия.
Метод выделения	Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Необходимым условием применения данного метода является наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Предполагает выделение из рыночной стоимости недвижимости с улучшениями (строениями, зданиями и сооружениями), определенной методом сравнения продаж, затрат на замещение (воспроизводство) улучшений.
Метод распределения	Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков. Основан на принципах равновесия и вклада, которые утверждают, что существует типичное соотношение между стоимостью права на земельные участки и стоимостью недвижимого имущества в целом. Метод используется при наличии информации о продаже застроенных земельных участков, а также о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

*Источник: анализ Оценщика*

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая информация на рынке отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении методов сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

### **8.2.3. Доходный подход**

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход основывается на том положении, что стоимость объекта оценки равна текущей стоимости всех будущих генерируемых им денежных потоков. При этом характер использования объекта должен соответствовать его наиболее эффективному использованию. Доходный подход основан на ожиданиях потенциального инвестора относительно уровня потенциального дохода от владения объектом оценки и его возможной стоимости.

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.

### **Недвижимое имущество**

Доходный подход к оценке стоимости *объектов недвижимости* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта недвижимости.

Сущность доходного подхода при оценке недвижимого имущества состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

- сумму будущего дохода;
- время, когда должен быть получен доход;
- продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);
- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяются следующие методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода:

Табл. 8.4

**Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках  
доходного подхода**

Метод в рамках доходного подхода	Краткое описание метода
Метод капитализации	В стоимость недвижимости преобразуется чистый доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. Преимущество метода заключается в том, что этот метод менее трудоемкий, чем метод дисконтирования денежных потоков. В методе капитализации учитывается рыночная конъюнктура при анализе рыночных ставок аренды, загруженности объектов недвижимости и определении ставки капитализации. Применение данного метода затруднительно, когда отсутствует рыночная информация о рыночных ставках аренды, уровне загруженности аналогичных объектов на рынке, эксплуатационных расходах. Метод капитализации не рекомендуется применять, если объект не находится в режиме стабильного функционирования (строительство или реконструкция), если объект подвергся серьезным разрушениям в результате стихийного бедствия или пожара.
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод дисконтированных денежных потоков — наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. В стоимость недвижимости преобразуется доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Данный метод применяется, когда объект недвижимости находится в стадии доходов с нестабильными темпами изменения. Данный метод применяется когда: 1. Предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков; 2. Объект недвижимости строится; 3. Объект недвижимости только что построен или введен в действие. Используется при наличии данных для прогноза.

*Источник: анализ Оценщика*

### **Земельные участки**

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентаобразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

Применение доходного подхода при оценке земельных участков требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей таких как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

В рамках доходного подхода при оценке земельных участков применяются следующие методы:

Табл. 8.5

**Краткое описание основных методов оценки земельных участков в рамках  
доходного подхода**

Метод в рамках доходного подхода	Краткое описание метода
Метод капитализации земельной ренты	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка на условиях, сложившихся на рынке. Предполагает пересчет в текущую стоимость доходов от сдачи в аренду земельных участков.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку. Сущность метода заключается в определении стоимости земельного участка, исходя из его наилучшего использования, путем пересчета чистого операционного дохода, приходящегося на участок, с использованием коэффициента капитализации. Метод применяется чаще всего для оценки застроенных земельных участков.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства). Сущность метода состоит в моделировании ситуации наиболее эффективного использования земельного участка, связанной с возведением строений на нем, прокладкой коммуникаций, и последующей продажей земельных прав с улучшениями. При этом стоимостью земельного участка будет считаться как разница между дисконтированной величиной продажи земли с улучшениями и стоимостью затрат на эти улучшения. Данный метод наиболее часто используется в отношении неосвоенных участков земли.

*Источник: анализ Оценщика*

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.

### 8.3. Выбор подходов и методов к оценке

Важнейшим положением Федеральных стандартов оценки № 1 (ФСО № 1) является положение пункта 24 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов при определении стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества. Анализ и выводы относительно применения подходов и методов для расчета рыночной стоимости приведены ниже по тексту Отчета.

При выборе применяемых методов в рамках того или иного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта, так и общего характера.

#### **Анализ возможности применения методов затратного подхода**

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 раздела ФСО № 1).

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости объекта.

В рамках затратного подхода не учитывается рыночная конъюнктура региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Затратный подход применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Необходимо принять во внимание, что рынок жилой недвижимости, земельных участков и нежилой недвижимости на дату оценки достаточно развит и информационно доступен. В связи с вышеизложенным Оценщик считает некорректным расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода с применением нерыночных инструментов для определения стоимости объекта оценки в настоящем отчете, т.к. это может существенно исказить величину рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства из состава объекта оценки определялась затратным подходом методом индексации прошлых затрат.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 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., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применение затратного подхода для расчета рыночной стоимости объектов незавершенного строительства в рамках настоящего Отчета.*

#### **Анализ возможности применения методов сравнительного подхода**

Согласно п. 13 ФСО № 1 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

Исходя из того что на данный момент рынок недвижимости и земельных участков достаточно развит во многих регионах России, Оценщик принял решение определять рыночную стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 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., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке квартир, земельных участков и нежилой недвижимости в рамках настоящего Отчета.*

#### **Анализ возможности применения методов доходного подхода**

Согласно п. 16 ФСО № 1 Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.



Доходный подход в основном применяется для объектов, приносящих доход за счет своей экономической деятельности, таких как: предприятия, объекты недвижимости, обособленные промышленные установки и пр.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Несмотря на существующий развитый рынок аренды недвижимости в различных регионах России, 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 же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 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., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик отказался от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета.*

## **9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Под наиболее эффективным использованием (НЭИ) оцениваемого объекта понимается разумное и возможное использование, способствующее сохранению и поддержанию максимальной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Для определения наиболее эффективного использования рассматриваются варианты, удовлетворяющие следующим критериям:

- **юридическая допустимость:** следует рассматривать те варианты использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- **физическая осуществимость:** следует рассматривать физически реальные в местных условиях варианты использования объекта оценки;
- **экономическая приемлемость:** следует рассматривать те варианты использования, которые принесут приемлемый доход владельцу объекта оценки с учетом юридической допустимости и физической осуществимости;
- **максимальная эффективность:** из всех финансово осуществимых вариантов использования следует выбрать тот, который принесет максимальный доход либо приведет к максимальной стоимости имущества.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка, является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка, проводится в два этапа:

- как для земельного участка условно свободного от улучшений;
- как для земельного участка с существующими улучшениями.

При проведении анализа наиболее эффективного использования во внимание принимались следующие факты.

### **Описание основных критериев отбора НЭИ**

*Физическая осуществимость* связана с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал конструкций стен), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования анализируемых объектов для одного из рассматриваемых ниже вариантов использования.

*Юридическая допустимость* базируется на нормах земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиях по охране объектов культурного наследия, определяющих объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости. Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объектов оценки, Оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

*Экономическая приемлемость и максимальная эффективность* связана с выбором использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу участка, рассмотрение того, какой вариант экономически целесообразного использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Результатом анализа рыночной ситуации и анализа НЭИ объектов является позиционирование объекта оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использованиях с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке и возможном характере будущего использования объектов.

### **Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного**

Под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Результатом анализа рыночной ситуации и анализа НЭИ объекта является позиционирование объекта оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использованиях с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке и возможном характере будущего использования объекта.

**Вывод:** *оцениваемые земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское создаёт стоимость большую с застроенными жилыми объектами, чем стоимость земли без такого улучшения (расположенное на земельном участке улучшение не уменьшает его стоимость). На основании вышеизложенного, использование земельных участков в их текущем использовании – под дачное строительство, следует признать наиболее эффективным.*

*Земельный участок, с кад. №71:29:010305:4865, расположенный в Тульской области, г. Новомосковск, ул. Маяковского, с разрешенным использованием для размещения объектов промышленно-производственного назначения, что соответствует текущему использованию объектов, расположенных на оцениваемом участке. Текущее использование земельного участка, для промышленно-производственной застройки является наиболее эффективным и наилучшим его использованием.*

*Земельный участок, общей площадью 172 585,0 кв. м. расположенный по адресу: Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки, имеет разрешенное использования для ведения сельскохозяйственного производства. Текущее использование земельного участка соответствует его назначению и является наиболее эффективным.*

### **Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями**

Опираясь на анализ рынка объектов оценки и их местоположения, и учитывая вид разрешенного использования.

Любые изменения в статусе земельного участка, как-то:

- изменение функционального назначения объектов улучшений (зданий и сооружений);
- увеличение в процессе реконструкции (строительства) общей площади существующих (проектируемых) зданий или сооружений;
- строительство нового здания (сооружения).

Эти изменения влекут за собой обязательные финансовые затраты. Альтернативные использования или определенные действия в отношении существующего использования, а значит и соответствующие затраты для того, чтобы сделать оцениваемый земельный участок более ценными, являются предметом анализа при исследовании наиболее эффективного использования.

**Вывод:** *в результате проверки вариантов использования оцениваемых земельных участков на максимальную эффективность Оценщиком был сделан вывод о том, что вариант использования земельных участков, расположенных в Московской области, Истринский р-н, с.п. Онуфриевское, в соответствии с их разрешенным использованием является экономически целесообразным и максимально эффективным.*

*Наилучшим и эффективным использованием земельного участка, расположенного в Тульской области, г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30, является использования для размещения производственно-промышленной застройки.*

*Земельный участок, расположенный в Тверской области, Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки, используется по назначению – для ведения сельскохозяйственного производства, в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным его использованием.*

#### **Анализ наиболее эффективного использования квартир**

При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов оценки (квартир) использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

*Вывод: По всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективного использования объекта оценки – квартиры, является использование ее как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье.*

#### **Анализ наиболее эффективного использования нежилых зданий.**

Для определения наиболее эффективного использования рассматриваются варианты, удовлетворяющие следующим критериям:

- юридическая допустимость: следует рассматривать те варианты использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость: следует рассматривать физически реальные в местных условиях варианты использования объекта оценки;
- экономическая приемлемость: следует рассматривать те варианты использования, которые принесут приемлемый доход владельцу объекта оценки с учетом юридической допустимости и физической осуществимости;
- максимальная эффективность: из всех финансово осуществимых вариантов использования следует выбрать тот, который принесет максимальный доход либо приведет к максимальной стоимости имущества.

*Вывод: Нежилые отдельно стоящие здания – склад материалов №2 (Лит.8А), и склад №1 для запчастей и агрегатов (лит.10А, 10А1, 10А2), расположенные по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30, имеют производственное назначение. Расположены на земельном участке, с разрешенным использованием для промышленно-производственной застройки и используются по назначению. Текущее использование объектов соответствует их назначению и является наилучшим и наиболее эффективным для них.*

*Нежилое здание и нежилые помещения, расположенные по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10 и г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III, используются в соответствии с их назначением как производственно-складское здание и офисные помещения. Наиболее эффективное использование объектов оценки будет являться использование в соответствии с их назначением, как производственно-складское здание и офисные помещения.*

## 10.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 10.1.Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода

#### 10.1.1. Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства

В состав объекта оценки входят объекты незавершенного строительства в количестве - 12 объектов, балансовой стоимостью 37 679 025,50 руб., перечень см. ниже в Табл. 10.1.

Табл. 10.1

#### Объекты незавершенного строительства из состава объекта оценки

№	Наименование объекта	Адрес	Балансовая стоимость, руб.
1	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:111	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 967 558,60
2	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:126	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 967 558,60
3	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:151	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 754 098,59
4	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:154	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 754 098,59
5	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:161	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 979 625,01
6	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:185	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 158 614,48
7	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:93	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 158 614,49
8	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:94	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 967 558,61
9	Результаты работ по строительству административного здания на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:104	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 885 338,19
10	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:137	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 979 625,01
11	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:162	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 967 558,60
12	Результаты работ по возведению ограждения на участках, канализации, дорог	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	16 138 776,73

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Оцениваемые объекты незавершенного строительства представляют собой здания и сооружения.

Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства определялась в рамках затратного подхода методом индексации прошлых затрат.

Методология и порядок расчета данным методом представлен в разделе 8 «МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ».

В распоряжение Оценщика была предоставлена расшифровка формирования затрат по каждому объекту незавершенного строительства. Данная расшифровка была проанализирована Оценщиком с целью анализа формирования балансовой стоимости объекта. Согласно предоставленной расшифровке понесенных затрат, Оценщик отнес их к группе - строительно-монтажные работы. На основании этой информации Оценщик произвел определение затрат замещения (воспроизводства) путем сложения каждой суммы затрат, измененной на соответствующий периоду возникновения и типу затрат индекс.

В качестве коэффициентов (индексов) для оценки стоимости объектов незавершенного строительства были использованы индексы изменения цен на строительно-монтажные работы полученные с использованием программно-информационного комплекса «СтОФ».

Индексы пересчета сметной стоимости затрат (программно-информационный комплекс «СтОФ») приведены ниже в таблице (Табл. 10.2).

Табл. 10.2

#### Индексы пересчета

	III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017
<b>Жилые дома</b>	1,1457	1,1242	1,1038	1,0824	1,061	1,0506	1
<b>АХЗ</b>	1,1457	1,1244	1,1038	1,0824	1,061	1,0506	1
<b>Сооружения</b>	1,1457	1,1244	1,1038	1,0824	1,061	1,0506	1

Источник информации: программно-информационный комплекс «СтОФ»

Расчет рыночной стоимости объектов незавершенного строительства представлен в таблице ниже (Табл. 10.3).

Табл. 10.3

**Расчет рыночной стоимости объектов незавершенного строительства методом индексации прошлых затрат**

Наименование	Фактически понесенные затраты, руб.							ИТОГО	Индекс	Индексы							Рыночная стоимость, руб.
	III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017			III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017	
Результаты работ по строительству административного здания на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:104								<b>7 047 025</b>									<b>7 821 093</b>
Устройство фундамента АХЗ	1 199 820,23	164 406,76						1 364 227	АХЗ	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	1 559 493
Общестроительные работы АХЗ		2 408 938,43						2 408 938	АХЗ	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	2 708 610
Устройство кровли АХЗ		1 252 754,41						1 252 754	АХЗ	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	1 408 597
Внешняя отделка здания въездной группы					1 016 257,04			1 016 257	АХЗ	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	1 078 249
Изготовление и монтаж молниеотвода					28 432,00			28 432	АХЗ	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	30 166
Наружная отделка окон башенки					3 432,70			3 433,00	АХЗ	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	3 642
Укрепление и отделка колонн					20 700,00			20 700	АХЗ	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	21 963
Отделка внутренних помещений охраны					205 000,46			205 000	АХЗ	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	217 505
Отделка внутренних помещений					747 283,60			747 284	АХЗ	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	792 868
Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома								<b>2 318 634</b>									<b>2 555 945</b>

Наименование	Фактически понесенные затраты, руб.							ИТОГО	Индекс	Индексы							Рыночная стоимость, руб.
	III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017			III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017	
на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:93																	
Устройство отмостки и фундамента		444 226,10						444 226	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	499 399
Общестроительные работы (возведение стен 1-ого этажа)			564 243,52					564 244	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	622 812
Общестроительные работы (возведение стен 2-ого этажа)			711 539,47					711 539	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	785 397
Устройство кровли			478 925,00					478 925	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	528 637
Монтаж окон и дверей						119 700,00		119 700	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	119 700
Результаты работ по строительству индивидуально жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:94								<b>2 336 228</b>									<b>2 576 311</b>
Устройство фундамента и отмостки		429 113,24						429 113	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	482 409
Общестроительные работы (возведение стен)			1 320 570,65					1 320 571	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	1 457 646



Наименование	Фактически понесенные затраты, руб.							ИТОГО	Индекс	Индексы							Рыночная стоимость, руб.
	III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017			III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017	
Устройство кровли			478 925,00					478 925	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	528 637
Монтаж окон и дверей							107 619,06	107 619	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	107 619
Результаты работ по строительству индивидуально жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:111								<b>2 355 448</b>								<b>2 595 531</b>	
Устройство фундамента и отмостки		429 113,24						429 113	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	482 409
Общестроительные работы (возведение стен)			1 320 570,65					1 320 571	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	1 457 646
Устройство кровли			478 925,00					478 925	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	528 637
Монтаж окон и дверей							126 839,40	126 839	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	126 839
Результаты работ по строительству индивидуально жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:126								<b>2 355 948</b>								<b>2 596 031</b>	
Устройство		429						429 113	Жил	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1	482 409

Наименование	Фактически понесенные затраты, руб.							ИТОГО	Индекс	Индексы							Рыночная стоимость, руб.
	III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017			III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017	
фундамента и отмостки		113,24							ые дома	57	42	38	24	1	06		
Общестроительные работы (возведение стен)			1 320 570,65					1 320 571	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	1 457 646
Устройство кровли			478 925,00					478 925	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	528 637
Монтаж окон и дверей							127 339,40	127 339	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	127 339
Результаты работ по строительству индивидуально жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:137								<b>2 020 679</b>									<b>2 226 347</b>
Устройство фундамента и отмостки		569 202,96						569 203	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	639 898
Общестроительные работы (возведение стен)			800 023,57					800 024	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	883 066
Устройство кровли			500 299,21					500 299	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	552 230
Монтаж окон и дверей							151 152,54	151 153	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	151 153
Результаты работ по строительству индивидуально жилого дома								<b>2 023 156</b>									<b>2 229 131</b>

Наименование	Фактически понесенные затраты, руб.							ИТОГО	Индекс	Индексы							Рыночная стоимость, руб.
	III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017			III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017	
на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:151																	
Устройство фундамента и отмостки		571 679,59						571 680	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	642 682
Общестроительные работы (возведение стен)			800 023,57					800 024	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	883 066
Устройство кровли			500 299,21					500 299	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	552 230
Монтаж окон и дверей						151 152,54		151 153	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	151 153
Результаты работ по строительству индивидуально жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:154								<b>2 000 751</b>									<b>2 203 944</b>
Устройство фундамента и отмостки		549 274,64						549 275	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	617 495
Общестроительные работы (возведение стен)			800 023,57					800 024	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	883 066
Устройство кровли			500 299,21					500 299	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	552 230
Монтаж окон и дверей						151 152,54		151 153	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	151 153

Наименование	Фактически понесенные затраты, руб.							ИТОГО	Индекс	Индексы							Рыночная стоимость, руб.
	III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017			III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017	
									дом а								
Результаты работ по строительству индивидуально жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:161								<b>1 907 977</b>									<b>2 099 648</b>
Устройство фундамента и отмостки		456 501,33						456 501	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	513 199
Общестроительные работы (возведение стен)			800 023,57					800 024	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	883 066
Устройство кровли			500 299,21					500 299	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	552 230
Монтаж окон и дверей						151 152,54		151 153	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	151 153
Результаты работ по строительству индивидуально жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:162								<b>2 349 348</b>									<b>2 589 431</b>
Устройство фундамента и отмостки		429 113,24						429 113	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	482 409
Общестроительные работы (возведение)			1 320 570,65					1 320 571	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	1 457 646

Наименование	Фактически понесенные затраты, руб.							ИТОГО	Индекс	Индексы							Рыночная стоимость, руб.
	III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017			III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017	
стен)									а								
Устройство кровли			478 925,00					478 925	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	528 637,
Монтаж окон и дверей							120 739,40	120 739	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	120 739
Результаты работ по строительству индивидуально жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234 :185								<b>1 612 734</b>									<b>1 776 187</b>
Устройство фундамента и отмостки		444 226,10						444 226	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	499 399
Общестроительные работы (возведение стен 1-ого этажа)			564 243,52					564 244	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	622 812
Устройство кровли			478 925,00					478 925	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	528 637
Монтаж окон и дверей							125 339,40	125 339	Жилые дома	1,14 57	1,12 42	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	125 339
Результаты работ по возведению ограждения на участках, канализации, дорог								<b>28 159 488</b>									<b>30 897 975</b>
Строительство внутренних дорог из ж/б	9 250 221,23							9 250 221	Сооружения	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	10 597 978

Наименование	Фактически понесенные затраты, руб.							ИТОГО	Индекс	Индексы							Рыночная стоимость, руб.
	III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017			III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017	
плит									я								
Строительство дорог асфальтовой крошке					5 259 121,00			5 259 121	Сооружения	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	5 579 927
Строительство внутренних дорог					1 657 233,00			1 657 233	Сооружения	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	1 758 324
Реконструкция участка внутренних дорог					365 100,00			365 100	Сооружения	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	387 371
Асфальтирование въезда и гостевой стоянки						788 874,75		788 875	Сооружения	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	828 792
Монтаж сетей водоснабжения				2 192 166,90	842 075,46			3 034 242	Сооружения	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	3 266 244
Прокладка сетей наружной канализации 1-ой очереди		2 323 428,21						2 323 428	Сооружения	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	2 612 463
Прокладка сетей наружной канализации		276 786,49						276 786	Сооружения	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	311 219
Монтаж сетей водоотведения				2 775 736,38	1 092 225,31			3 867 962	Сооружения	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	4 163 308
Бетонирование основания очистных сооружений							234 564,82	234 565	Сооружения	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	234 565
Устройство ограждения земельных участков №№ 45, 46, 47, 48, 55, 56, 57, 58 вдоль дороги							424 413,92	424 414	Сооружения	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	424 414
Монтаж КТП на 63кВА до				677 541,00				677 541	Сооружения	1,14 57	1,12 44	1,10 38	1,08 24	1,06 1	1,05 06	1	733 370

Наименование	Фактически понесенные затраты, руб.							ИТОГО	Индекс	Индексы							Рыночная стоимость, руб.
	III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017			III кв. 2012	IV кв. 2012	I кв. 2013	II кв. 2014	III кв. 2014	IV кв. 2014	I кв. 2017	
административного здания, установка узла учета электроэнергии									ени я								
<b>Итого</b>								<b>56 487 416</b>									<b>62 167 574</b>

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком, расчет Оценщика

Учитывая тот факт, что недвижимое имущество не введено в эксплуатацию, физический износ по данным объектам не начисляется.

При проведении настоящей оценки Оценщик исходил из допущения о соответствии фактически понесенных расходов Компании их среднерыночному уровню и из допущения их обоснованности, необходимости, достаточности и требуемой полезности.

### **10.1.1. Заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода**

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых квартир на дату проведения оценки на основе применения сравнительного подхода составляет:

Результаты расчета рыночной стоимости объектов незавершенного строительства представлены в таблице ниже (Табл. 10.4).

Табл. 10.4

#### **Рыночная стоимость объектов незавершенного строительства из состава объекта оценки**

<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
1	Результаты работ по строительству административного здания на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:104	7 821 093
2	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:93	2 555 945
3	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:94	2 576 311
4	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:111	2 595 531
5	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:126	2 596 031
6	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:137	2 226 347
7	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:151	2 229 131
8	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:154	2 203 944
9	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:161	2 099 648
10	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:162	2 589 431
11	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:185	1 776 187
12	Результаты работ по возведению ограждения на участках, канализации, дорог	30 897 975
<b>Итого</b>		<b>62 167 574,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика



## 10.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета в соответствии с проведенным анализом возможности применения подходов и методов, сравнительный подход реализуется в методе сравнения продаж при определении рыночной стоимости недвижимого имущества и земельных участков.

*Метод сравнения продаж* базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
- корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен объектов-аналогов путем обоснованного обобщения и вывод рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках применения сравнительного подхода.

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

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_c = \sum_i^K \alpha_i * V_{ci},$$

где:

$V_c$ - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;

$K$ - количество аналогов;

$V_{ci}$ - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;

$\alpha_i$ - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

$P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;

$N$  - количество ценообразующих факторов;

$D_{rij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

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

### **10.2.1. Выбор объектов-аналогов**

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами осуществляющими свою деятельность в регионах расположения оцениваемых объектов, изучал специализированные издания по рынку недвижимости, тематические интернет-сайты ([www.4estate.ru](http://www.4estate.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), [www.slando.ru](http://www.slando.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.geodevelopment.ru](http://www.geodevelopment.ru), [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [www.zem.ru](http://www.zem.ru), и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с оцениваемым объектом.

Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров и физического состояния, расположение объектов-аналогов в районе расположения оцениваемого объекта или близкого к нему.

### **10.2.2. Определение рыночной стоимости земельных участков**

В рамках настоящего Отчета, оцениваются:

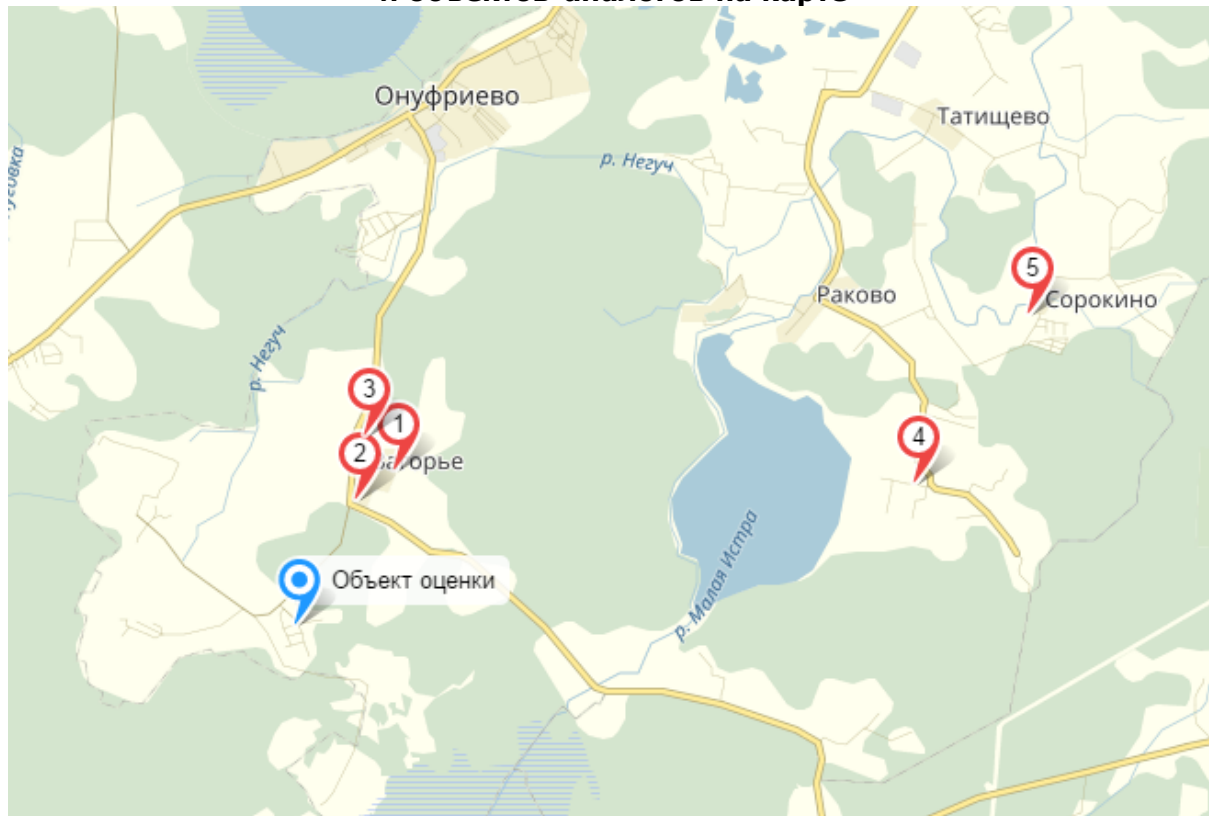
- 134 земельных участка, площадью от 772 до 47 314 кв. м, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, с. п. Онуфриевское;
- земельный участок, общей площадью 10 017 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;
- земельный участок, общей площадью 172 585 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, с. п. Бурашевское, в районе дер. Вишенки.

Расчет рыночной стоимости земельных участков представлен в Табл. 10.6, Табл. 10.7, Табл. 10.8, Табл. 10.9, Табл. 10.12, Табл. 10.14.

**Определение рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, с. п. Онуфриевское**

Рис. 10.1

**Местоположение земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, с. п. Онуфриевское, и объектов-аналогов на карте**



Источник информации: [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru)

Табл. 10.5

**Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, с. п. Онуфриевское**

Характеристики (элементы сравнения)	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Январь 2017
Характеристики местоположения земельного участка	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, с. П. Костровское, рядом с дер. Меры	Московская обл., Истринский р-н, рядом с дер. Сорокино
Район	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное	Для дачного	Для дачного	Для дачного	Для дачного	Для дачного

Характеристики (элементы сравнения)	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
использование земельного участка	строительства	строительства	строительства	строительства	строительства
Общая площадь, кв. м	1 374,0	880,0	2 200,0	1 000,0	2 000,0
<i>Наличие (отсутствие) коммуникаций</i>					
Наличие электроснабжения	Есть	Есть	Нет	Есть	Нет
Наличие газоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие водоснабжения и канализации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Характеристика конфигурации, формы, рельефа земельного участка	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению
Цена предложения, руб.	893 100	572 000	1 430 000	750 000	1 300 000
Цена предложения, руб./кв. м	650	650	650	750	650
Источник информации	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731605/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731605/</a>	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731511/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731511/</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_snt_dnp_876381926">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_snt_dnp_876381926</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_836443035">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_836443035</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_910139391">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_910139391</a>

Источник информации: расчеты Оценщика

Для расчета рыночной стоимости 134 земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, с. п. Онуфриевское, Оценщик разбил их на 4 группы по диапазонам<sup>4</sup>, основываясь на площади каждого участка:

- земельные участки общей площадью менее 1 500 кв. м;
- земельные участки общей площадью от 1 500 до 3 000 кв. м;
- земельный участок общей площадью от 3 000 до 6 000 кв. м;
- земельный участок общей площадью более 10 000 кв. м.

Расчет рыночной стоимости земельных участков общей площадью менее 1 500 кв. м представлен на примере земельного участка, общей площадью 772 кв. м, с кадастровым № 50:08:0060234:212. Аналогично приведенному примеру определялась рыночная стоимость всех оцениваемых земельных участков, общей площадью менее 1 500 кв. м. Расчет рыночной стоимости представлен в Табл. 10.6.

Табл. 10.6

**Расчет рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 772 кв. м, с кадастровым № 50:08:0060234:212**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Характеристики местоположения земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, с. П. Костровское, рядом с дер. Меры	Московская обл., Истринский р-н, рядом с дер. Сорокино
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731605/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731605/</a>	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731511/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731511/</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_snt_dnp_876381926">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_snt_dnp_876381926</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_836443035">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_836443035</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_910139391">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_910139391</a>
Цена предложения,		893 100	572 000	1 430 000	750 000	1 300 000

<sup>4</sup> На основании «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией кандидата технических наук Лейфера Л. А., Том 3, 2016, стр. 177

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
руб.						
Общая площадь, кв. м	772,0	1 374,0	880,0	2 200,0	1 000,0	2 000,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Январь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Район	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на категорию земель, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Разрешенное использование земельного участка	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Наличие транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на наличие транспортных подъездных путей		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Общая площадь, кв. м	772,0	1 374,0	880,0	2 200,0	1 000,0	2 000,0
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	6,0%	0,0%	6,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>620</b>	<b>675</b>	<b>620</b>
Наличие (отсутствие) коммуникаций						
Наличие электроснабжения	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения, (%)		-6,5%	-6,5%	0,0%	-6,5%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>547</b>	<b>547</b>	<b>620</b>	<b>631</b>	<b>620</b>
Наличие газоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>547</b>	<b>547</b>	<b>620</b>	<b>631</b>	<b>620</b>
Наличие водоснабжения и канализации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>547</b>	<b>547</b>	<b>620</b>	<b>631</b>	<b>620</b>
Показатель совокупной корректировки	-	6,5%	6,5%	6,0%	6,5%	6,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Вес объекта-аналога	-	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м</b>						<b>593</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>						<b>457 796</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельных участков общей площадью от 1 500 до 3 000 кв. м представлен на примере земельного участка, общей площадью 1 500 кв. м, с кадастровым № 50:08:0060234:93. Аналогично приведенному примеру определялась рыночная стоимость всех оцениваемых земельных участков, общей площадью от 1 500 до 3 000 кв. м. Расчет рыночной стоимости представлен в Табл. 10.7.

Табл. 10.7

**Расчет рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1 500 кв. м, с кадастровым № 50:08:0060234:93**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Характеристики местоположения земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, с. П. Костровское, рядом с дер. Меры	Московская обл., Истринский р-н, рядом с дер. Сорокино
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731605/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731605/</a>	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731511/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731511/</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_snt_dnp_876381926">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_snt_dnp_876381926</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_836443035">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_836443035</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_910139391">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_910139391</a>
Цена предложения, руб.		893 100	572 000	1 430 000	750 000	1 300 000
Общая площадь, кв. м	1 500,0	1 374,0	880,0	2 200,0	1 000,0	2 000,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<b>Исходная цена объекта руб./кв. м</b>						
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Январь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Район	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Разрешенное использование земельного участка	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Наличие транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на наличие транспортных подъездных путей		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Общая площадь, кв. м	1 500,0	1 374,0	880,0	2 200,0	1 000,0	2 000,0
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	-5,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>556</b>	<b>556</b>	<b>585</b>	<b>641</b>	<b>585</b>



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие (отсутствие) коммуникаций						
Наличие электроснабжения	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения, (%)		-6,5%	-6,5%	0,0%	-6,5%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>519</b>	<b>519</b>	<b>585</b>	<b>599</b>	<b>585</b>
Наличие газоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>519</b>	<b>519</b>	<b>585</b>	<b>599</b>	<b>585</b>
Наличие водоснабжения и канализации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>519</b>	<b>519</b>	<b>585</b>	<b>599</b>	<b>585</b>
Показатель совокупной корректировки	-	11,5%	11,5%	0,0%	11,5%	0,0%
Вес объекта-аналога	-	0,17	0,17	0,25	0,17	0,25
<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м</b>						<b>566</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>						<b>849 000</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью общей площадью от 3 000 до 6 000 кв. м представлен в Табл. 10.8.

Табл. 10.8

**Расчет рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 4 166 кв. м, с кадастровым № 50:08:0060234:122**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Характеристики местоположения земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, с. П. Костровское, рядом с дер. Меры	Московская обл., Истринский р-н, рядом с дер. Сорокино
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731605/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731605/</a>	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731511/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731511/</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_snt_dn_p_876381926">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_snt_dn_p_876381926</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dn_p_836443035">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dn_p_836443035</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dn_p_910139391">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dn_p_910139391</a>
Цена предложения, руб.		893 100	572 000	1 430 000	750 000	1 300 000
Общая площадь, кв. м	4 166,0	1 374,0	880,0	2 200,0	1 000,0	2 000,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Январь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Район	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м (НДС облагается)</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Разрешенное использование земельного участка	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Наличие транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на наличие транспортных подъездных путей		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Общая площадь, кв. м	4 166,0	1 374,0	880,0	2 200,0	1 000,0	2 000,0
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	-14,0%	-14,0%	-9,0%	-14,0%	-9,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>503</b>	<b>503</b>	<b>532</b>	<b>581</b>	<b>532</b>
Наличие (отсутствие) коммуникаций						
Наличие электроснабжения	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения, (%)		-6,5%	-6,5%	0,0%	-6,5%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, (НДС облагается)</b>		<b>470</b>	<b>470</b>	<b>532</b>	<b>543</b>	<b>532</b>
Наличие газоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>470</b>	<b>470</b>	<b>532</b>	<b>543</b>	<b>532</b>
Наличие водоснабжения и канализации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>470</b>	<b>470</b>	<b>532</b>	<b>543</b>	<b>532</b>
Характеристика конфигурации, формы, рельефа земельного участка	Менее пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению
Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
земельного участка						
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>400</b>	<b>400</b>	<b>452</b>	<b>461</b>	<b>452</b>
Показатель совокупной корректировки	-	35,5%	35,5%	24,0%	35,5%	24,0%
Вес объекта-аналога	-	0,19	0,19	0,21	0,19	0,21
<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м</b>						<b>434</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>						<b>1 808 044</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью более 10 000 кв. м представлен в Табл. 10.9.

Табл. 10.9

**Расчет рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 47 314 кв. м, с кадастровым № 50:08:0060234:197**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Характеристики местоположения земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, д. Загорье, ДП Загорье	Московская обл., Истринский р-н, с. П. Костровское, рядом с дер. Меры	Московская обл., Истринский р-н, рядом с дер. Сорокино
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731605/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731605/</a>	<a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731511/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/153731511/</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._snt_dn_p_876381926">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._snt_dn_p_876381926</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dn_p_836443035">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dn_p_836443035</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dn_p_910139391">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dn_p_910139391</a>
Цена предложения, руб.		893 100	572 000	1 430 000	750 000	1 300 000
Общая площадь, кв. м	47 314,0	1 374,0	880,0	2 200,0	1 000,0	2 000,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
продажи (предложения), (%)						
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>650</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Январь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Район	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский	Истринский
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, (НДС не облагается)</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Разрешенное использование земельного участка	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Наличие транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на наличие транспортных подъездных путей		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>585</b>	<b>585</b>	<b>585</b>	<b>675</b>	<b>585</b>
Общая площадь, кв. м	47 314,0	1 374,0	880,0	2 200,0	1 000,0	2 000,0
Корректировка на площадь земельного	-	-23,0%	-23,0%	-19,0%	-23,0%	-19,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
участка, (%)						
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>474</b>	<b>520</b>	<b>474</b>
Наличие (отсутствие) коммуникаций						
Наличие электроснабжения	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения, (%)		-6,5%	-6,5%	0,0%	-6,5%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, (НДС облагается)</b>		<b>421</b>	<b>421</b>	<b>474</b>	<b>486</b>	<b>474</b>
Наличие газоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>421</b>	<b>421</b>	<b>474</b>	<b>486</b>	<b>474</b>
Наличие водоснабжения и канализации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>421</b>	<b>421</b>	<b>474</b>	<b>486</b>	<b>474</b>
Характеристика конфигурации, формы, рельефа земельного участка	Менее пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению
Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>337</b>	<b>337</b>	<b>379</b>	<b>389</b>	<b>379</b>
Показатель совокупной корректировки	-	49,5%	49,5%	39,0%	49,5%	39,0%
Вес объекта-аналога	-	0,20	0,20	0,21	0,20	0,21
<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м</b>						<b>364</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>						<b>17 222 296</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.10

**Рыночная стоимость земельных участков, расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, с. п. Онуфриевское**

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)
1	Земельный участок	50:08:0060234:93	1500	566	849 000

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)
2	Земельный участок	50:08:0060234:94	1500	566	849 000
3	Земельный участок	50:08:0060234:111	1470	593	871 710
4	Земельный участок	50:08:0060234:126	1500	566	849 000
5	Земельный участок	50:08:0060234:137	1364	593	808 852
6	Земельный участок	50:08:0060234:151	1053	593	624 429
7	Земельный участок	50:08:0060234:161	1297	593	769 121
8	Земельный участок	50:08:0060234:154	1079	593	639 847
9	Земельный участок	50:08:0060234:162	1471	593	872 303
10	Земельный участок	50:08:0060234:185	1470	593	871 710
11	Земельный участок	50:08:0060234:197	47314	364	17 222 296
12	Земельный участок	50:08:0060234:122	4166	434	1 808 044
13	Земельный участок	50:08:0060234:81	837	593	496 341
14	Земельный участок	50:08:0060234:82	1623	566	918 618
15	Земельный участок	50:08:0060234:85	1532	566	867 112
16	Земельный участок	50:08:0060234:86	1536	566	869 376
17	Земельный участок	50:08:0060234:87	1596	566	903 336
18	Земельный участок	50:08:0060234:88	1700	566	962 200
19	Земельный участок	50:08:0060234:89	1425	593	845 025
20	Земельный участок	50:08:0060234:90	1700	566	962 200
21	Земельный участок	50:08:0060234:91	1454	593	862 222
22	Земельный участок	50:08:0060234:92	1576	566	892 016
23	Земельный участок	50:08:0060234:95	1597	566	903 902
24	Земельный участок	50:08:0060234:97	1380	593	818 340
25	Земельный участок	50:08:0060234:98	1344	593	796 992
26	Земельный участок	50:08:0060234:99	1380	593	818 340
27	Земельный участок	50:08:0060234:100	1199	593	711 007
28	Земельный участок	50:08:0060234:101	1707	566	966 162
29	Земельный участок	50:08:0060234:102	1542	566	872 772
30	Земельный участок	50:08:0060234:105	2049	566	1 159 734
31	Земельный участок	50:08:0060234:106	1632	566	923 712
32	Земельный участок	50:08:0060234:107	1600	566	905 600
33	Земельный участок	50:08:0060234:108	1700	566	962 200
34	Земельный участок	50:08:0060234:109	1700	566	962 200
35	Земельный участок	50:08:0060234:110	1455	593	862 815
36	Земельный участок	50:08:0060234:114	921	593	546 153
37	Земельный участок	50:08:0060234:115	1129	593	669 497
38	Земельный участок	50:08:0060234:116	967	593	573 431
39	Земельный участок	50:08:0060234:117	837	593	496 341
40	Земельный участок	50:08:0060234:118	1171	593	694 403
41	Земельный участок	50:08:0060234:119	1086	593	643 998
42	Земельный участок	50:08:0060234:120	1371	593	813 003
43	Земельный участок	50:08:0060234:124	1577	566	892 582
44	Земельный участок	50:08:0060234:125	2008	566	1 136 528
45	Земельный участок	50:08:0060234:129	939	593	556 827
46	Земельный участок	50:08:0060234:130	1243	593	737 099
47	Земельный участок	50:08:0060234:131	1633	566	924 278
48	Земельный участок	50:08:0060234:132	1619	566	916 354
49	Земельный участок	50:08:0060234:134	1637	566	926 542
50	Земельный участок	50:08:0060234:135	1500	566	849 000
51	Земельный участок	50:08:0060234:136	1470	593	871 710

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)
52	Земельный участок	50:08:0060234:138	1372	593	813 596
53	Земельный участок	50:08:0060234:139	1022	593	606 046
54	Земельный участок	50:08:0060234:140	1383	593	820 119
55	Земельный участок	50:08:0060234:142	985	593	584 105
56	Земельный участок	50:08:0060234:143	1400	593	830 200
57	Земельный участок	50:08:0060234:144	1305	593	773 865
58	Земельный участок	50:08:0060234:145	1081	593	641 033
59	Земельный участок	50:08:0060234:146	847	593	502 271
60	Земельный участок	50:08:0060234:147	886	593	525 398
61	Земельный участок	50:08:0060234:148	1389	593	823 677
62	Земельный участок	50:08:0060234:155	1225	593	726 425
63	Земельный участок	50:08:0060234:157	1440	593	853 920
64	Земельный участок	50:08:0060234:158	1365	593	809 445
65	Земельный участок	50:08:0060234:159	1607	566	909 562
66	Земельный участок	50:08:0060234:160	1700	566	962 200
67	Земельный участок	50:08:0060234:163	1764	566	998 424
68	Земельный участок	50:08:0060234:165	1218	593	722 274
69	Земельный участок	50:08:0060234:166	1843	566	1 043 138
70	Земельный участок	50:08:0060234:167	960	593	569 280
71	Земельный участок	50:08:0060234:168	1161	593	688 473
72	Земельный участок	50:08:0060234:169	846	593	501 678
73	Земельный участок	50:08:0060234:170	1342	593	795 806
74	Земельный участок	50:08:0060234:171	934	593	553 862
75	Земельный участок	50:08:0060234:172	1134	593	672 462
76	Земельный участок	50:08:0060234:173	1177	593	697 961
77	Земельный участок	50:08:0060234:174	1564	566	885 224
78	Земельный участок	50:08:0060234:175	1704	566	964 464
79	Земельный участок	50:08:0060234:176	1622	566	918 052
80	Земельный участок	50:08:0060234:177	1478	593	876 454
81	Земельный участок	50:08:0060234:178	1062	593	629 766
82	Земельный участок	50:08:0060234:180	1505	566	851 830
83	Земельный участок	50:08:0060234:181	1495	593	886 535
84	Земельный участок	50:08:0060234:182	1504	566	851 264
85	Земельный участок	50:08:0060234:183	1567	566	886 922
86	Земельный участок	50:08:0060234:184	1500	566	849 000
87	Земельный участок	50:08:0060234:68	1568	566	887 488
88	Земельный участок	50:08:0060234:69	1700	566	962 200
89	Земельный участок	50:08:0060234:70	1600	566	905 600
90	Земельный участок	50:08:0060234:75	1203	593	713 379
91	Земельный участок	50:08:0060234:76	1492	593	884 756
92	Земельный участок	50:08:0060234:77	1076	593	638 068
93	Земельный участок	50:08:0060234:78	1516	566	858 056
94	Земельный участок	50:08:0060234:80	1331	593	789 283
95	Земельный участок	50:08:0060234:186	1213	593	719 309
96	Земельный участок	50:08:0060234:187	1424	593	844 432
97	Земельный участок	50:08:0060234:188	1351	593	801 143
98	Земельный участок	50:08:0060234:189	1489	593	882 977
99	Земельный участок	50:08:0060234:190	1516	566	858 056
100	Земельный участок	50:08:0060234:191	1041	593	617 313
101	Земельный участок	50:08:0060234:192	1178	593	698 554



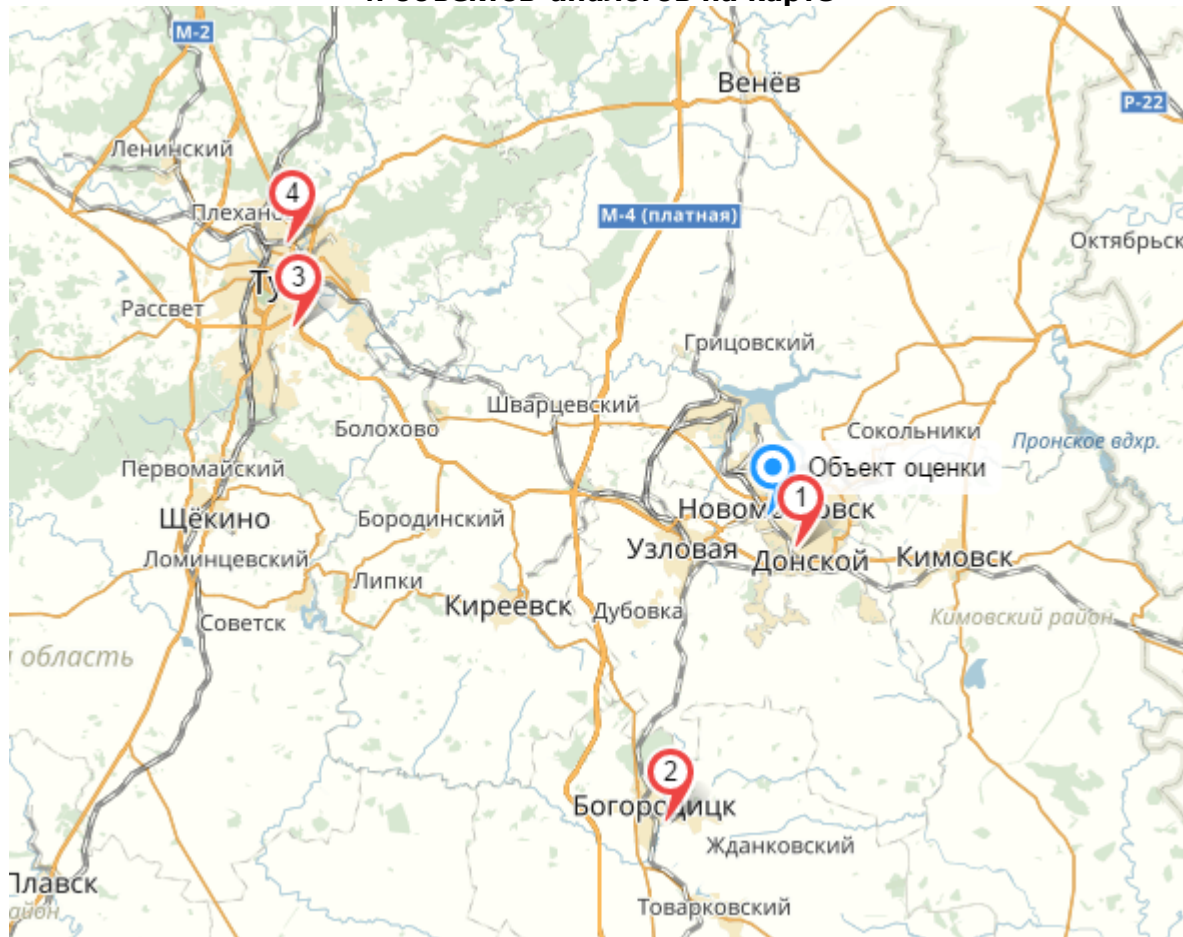
№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)
102	Земельный участок	50:08:0060234:193	1259	593	746 587
103	Земельный участок	50:08:0060234:194	1155	593	684 915
104	Земельный участок	50:08:0060234:195	1221	593	724 053
105	Земельный участок	50:08:0060234:196	1701	566	962 766
106	Земельный участок	50:08:0060234:199	1568	566	887 488
107	Земельный участок	50:08:0060234:200	2106	566	1 191 996
108	Земельный участок	50:08:0060234:201	1632	566	923 712
109	Земельный участок	50:08:0060234:202	1595	566	902 770
110	Земельный участок	50:08:0060234:203	1600	566	905 600
111	Земельный участок	50:08:0060234:204	2406	566	1 361 796
112	Земельный участок	50:08:0060234:205	1153	593	683 729
113	Земельный участок	50:08:0060234:207	1375	593	815 375
114	Земельный участок	50:08:0060234:208	957	593	567 501
115	Земельный участок	50:08:0060234:209	1011	593	599 523
116	Земельный участок	50:08:0060234:210	1189	593	705 077
117	Земельный участок	50:08:0060234:212	772	593	457 796
118	Земельный участок	50:08:0060234:213	982	593	582 326
119	Земельный участок	50:08:0060234:214	1625	566	919 750
120	Земельный участок	50:08:0060234:103	2201	566	1 245 766
121	Земельный участок	50:08:0060234:121	1264	593	749 552
122	Земельный участок	50:08:0060234:152	988	593	585 884
123	Земельный участок	50:08:0060234:153	783	593	464 319
124	Земельный участок	50:08:0060234:179	1319	593	782 167
125	Земельный участок	50:08:0060234:67	989	593	586 477
126	Земельный участок	50:08:0060234:71	1595	566	902 770
127	Земельный участок	50:08:0060234:72	1499	593	888 907
128	Земельный участок	50:08:0060234:73	1470	593	871 710
129	Земельный участок	50:08:0060234:74	1343	593	796 399
130	Земельный участок	50:08:0060234:112	1704	566	964 464
131	Земельный участок	50:08:0060234:113	1569	566	888 054
132	Земельный участок	50:08:0060234:127	1254	593	743 622
133	Земельный участок	50:08:0060234:128	1469	593	871 117
134	Земельный участок	50:08:0060234:104	1989	566	1 125 774
<b>Итого:</b>					<b>125 700 367</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 10 017 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30**

Рис. 10.2

**Местоположение земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30, и объектов-аналогов на карте**



Источник информации: [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru)

Табл. 10.11

**Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30**

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Период между датами (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Декабрь 2016	Февраль 2017	Февраль 2017
Характеристики местоположения земельного участка	Тульская обл., р-н Новомосковский, г. Новомосковск, ул.	Тульская обл., г. Донской, ул. Пролетарская, д. 1Д	Тульская обл., г. Богородицк, пр-д Вязовский	Тульская обл., г. о. Тула, дер. Гостеевка	г. Тула, ул. Железнодорожная

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Маяковского, д. 30				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для промышленно-производственной застройки	Для использования в производственных целях	Для производственных целей	Для строительства комбината по тех. обслуживанию автомобилей КАМАЗ	Для реконструкции существующих объектов под производственный комплекс по изготовлению сантехнических изделий
Местоположение	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Общая площадь, кв. м	10 017,0	3 781,0	20 000,0	40 000,0	6 000,0
Площадь земельного участка, сот.	100,17	37,8	200,0	400,0	60,0
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Наличие (отсутствие) коммуникаций</b>					
электроснабжение	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
газоснабжение	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
водоснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Цена предложения, руб.	-	2 500 000	12 000 000	32 000 000	5 800 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	661	600	800	967
Цена предложения, руб./сот.	-	66 120	60 000	80 000	96 667
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-donskoy-149011786">http://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-donskoy-149011786</a>	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-bogoroditsk-174856232">http://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-bogoroditsk-174856232</a>	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-tula-170300211">http://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-tula-170300211</a>	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-tula-167099943">http://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-tula-167099943</a>

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.12

**Расчет рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 10 017,0 кв. м, с кадастровым № 71:29:010305:4865**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	<b>2 500 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>32 000 000</b>	<b>5 800 000</b>
Общая площадь, кв. м	10 017,0	3 781,0	20 000,0	40 000,0	6 000,0
<b>Цена предложения, руб./кв. м</b>	-	<b>661</b>	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>967</b>
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>		<b>661</b>	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>967</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)					
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>661</b>	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>967</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>661</b>	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>967</b>
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>582</b>	<b>528</b>	<b>704</b>	<b>851</b>
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Декабрь 2016	Февраль 2017	Февраль 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>582</b>	<b>528</b>	<b>704</b>	<b>851</b>
Характеристики местоположения земельного участка	Тульская обл., р-н Новомосковский, г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	Тульская обл., г. Донской, ул. Пролетарская, д. 1Д	Тульская обл., г. Богородицк, пр-д Вязовский	Тульская обл., г. о. Тула, дер. Гостеевка	г. Тула, ул. Железнодорожная
Местоположение	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	28,1%	-9,9%	-27,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>582</b>	<b>676</b>	<b>634</b>	<b>621</b>
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>582</b>	<b>676</b>	<b>634</b>	<b>621</b>
Разрешенное использование земельного участка	Для промышленно-производственной застройки	Для использования в производственных целях	Для производственных целей	Для строительства комбината по тех. обслуживанию автомобилей КАМАЗ	Для реконструкции существующих объектов под производственный комплекс по изготовлению сантехнических изделий
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

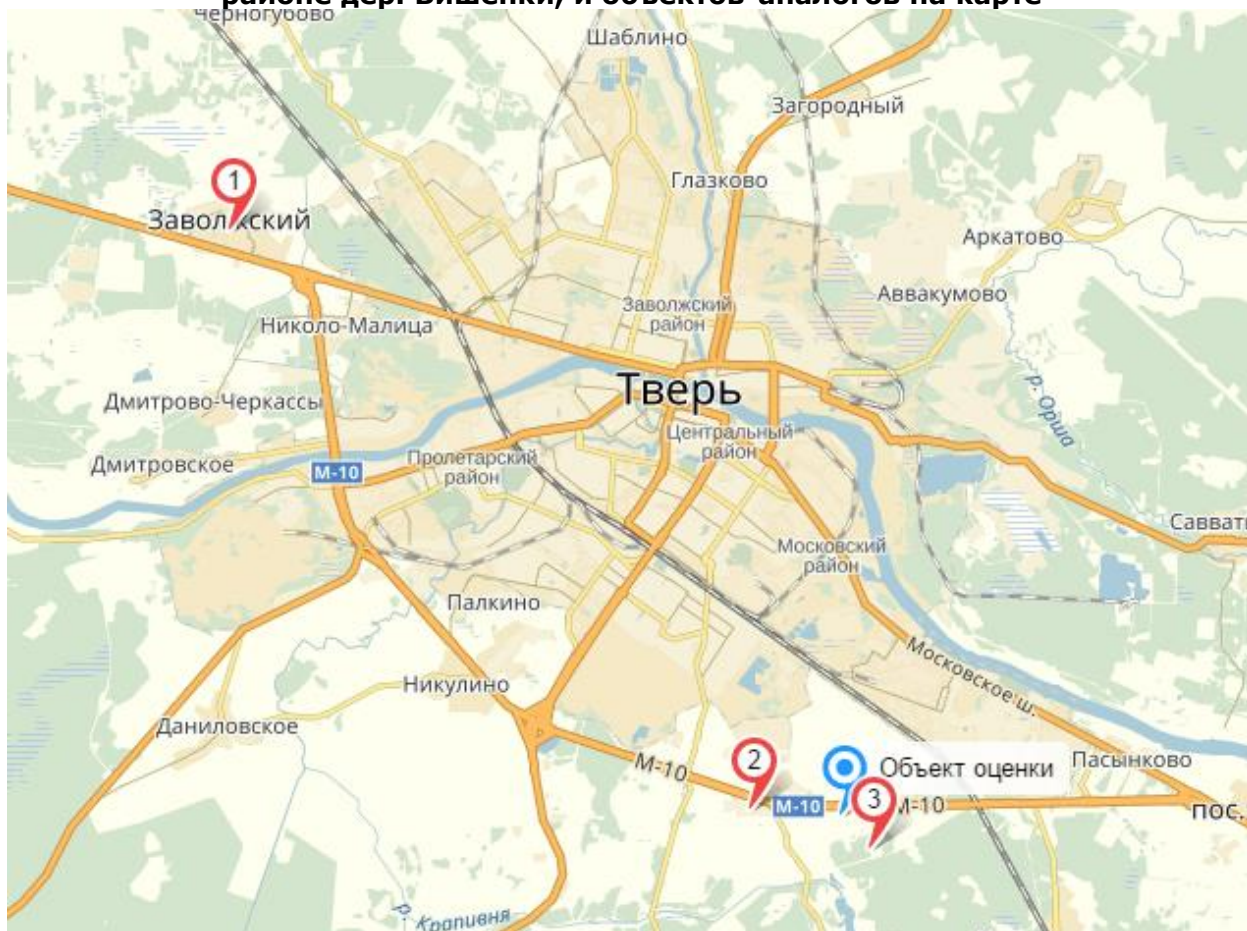
Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>582</b>	<b>676</b>	<b>634</b>	<b>621</b>
Площадь земельного участка, кв. м	10 017,0	3 781,0	20 000,0	40 000,0	6 000,0
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	-5,0%	0,0%	8,0%	-5,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>553</b>	<b>676</b>	<b>685</b>	<b>590</b>
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствии) ж/д ветки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>553</b>	<b>676</b>	<b>685</b>	<b>590</b>
<i>Наличие (отсутствие) коммуникаций</i>					
электроснабжение	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие электроснабжения, %	-	9,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>603</b>	<b>676</b>	<b>685</b>	<b>590</b>
газоснабжение	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие газоснабжения, %	-	12,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>675</b>	<b>676</b>	<b>685</b>	<b>590</b>
водоснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие (отсутствии) водопровода и канализации, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>675</b>	<b>676</b>	<b>685</b>	<b>590</b>
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на подъездные пути, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>675</b>	<b>676</b>	<b>685</b>	<b>590</b>
Показатель совокупной корректировки	-	26,0%	28,1%	17,9%	32,0%
Вес объекта-аналога	-	25,0%	24,3%	27,6%	23,1%
<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м</b>					<b>658,0</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>					<b>6 591 186,0</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Определение рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 172 585 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, с. п. Бурашевское, в районе дер. Вишенки**

Рис. 10.3

**Местоположение земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, с. п. Бурашевское, в районе дер. Вишенки, и объектов-аналогов на карте**



Источник информации: [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru)

Табл. 10.13

**Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, с. п. Бурашевское, в районе дер. Вишенки**

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Характеристики местоположения земельного участка	Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки	Тверская обл., Калининский р-н, пос. Заволжский	Тверская обл., Калининский р-н, дер. Андрейко	Тверская обл., Калининский р-н, с. п. Бурашевское, в районе д. Вишенки
Район	Калининский	Калининский	Калининский	Калининский
Категория земель	Земли	Земли	Земли	Земли

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв. м	172 585,0	15 000,0	31 600,0	88 000,0
<i>Наличие (отсутствие) коммуникаций</i>				
Наличие электроснабжения	Нет	Есть	Нет	Нет
Наличие газоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие водоснабжения и канализации	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Цена предложения, руб.		2 950 000	4 500 000	13 500 000
Цена предложения, руб./кв. м		197	142	153
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_523502503">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_523502503</a>	<a href="http://www.agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-tverskaya-oblast-kalininskiy-rayon-627716.htm">http://www.agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-tverskaya-oblast-kalininskiy-rayon-627716.htm</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_8.8_ga_promnaznacheniya_270958777">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_8.8_ga_promnaznacheniya_270958777</a>

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.14

**Расчет рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 172 585 кв. м, с кадастровым № 69:10:000025:962**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Характеристики местоположения земельного участка	Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки	Тверская обл., Калининский р-н, пос. Заволжский	Тверская обл., Калининский р-н, дер. Андрейко	Тверская обл., Калининский р-н, с. п. Бурашевское, в районе д. Вишенки
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_523502503">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_523502503</a>	<a href="http://www.agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-tverskaya-oblast-kalininskiy-rayon-627716.htm">http://www.agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-tverskaya-oblast-kalininskiy-rayon-627716.htm</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_8.8_ga_promnaznacheniya_270958777">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_8.8_ga_promnaznacheniya_270958777</a>
Цена предложения, руб.		2 950 000	4 500 000	13 500 000
Общая площадь, кв. м	172 585,0	15 000,0	31 600,0	88 000,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	<b>197</b>	<b>142</b>	<b>153</b>
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>197</b>	<b>142</b>	<b>153</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>197</b>	<b>142</b>	<b>153</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>197</b>	<b>142</b>	<b>153</b>
Различия между ценами	-	-19,0%	-19,0%	-19,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
предложения/спроса и сделок (торг), (%)				
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>159</b>	<b>115</b>	<b>124</b>
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>159</b>	<b>115</b>	<b>124</b>
Район	Калининский	Калининский	Калининский	Калининский
Местоположение	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>159</b>	<b>115</b>	<b>124</b>
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>159</b>	<b>115</b>	<b>124</b>
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>159</b>	<b>115</b>	<b>124</b>
Наличие транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на наличие транспортных подъездных путей	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>159</b>	<b>115</b>	<b>124</b>
Общая площадь, кв. м	172 585,0	15 000,0	31 600,0	88 000,0
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>148</b>	<b>107</b>	<b>116</b>
Наличие (отсутствие) коммуникаций				
Наличие электроснабжения	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения, (%)	-	-6,5%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>138</b>	<b>107</b>	<b>116</b>
Наличие газоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>138</b>	<b>107</b>	<b>116</b>
Наличие водоснабжения и канализации	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>138</b>	<b>107</b>	<b>116</b>



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
цена объекта руб./кв. м				
Показатель совокупной корректировки	-	13,5%	7,0%	7,0%
Вес объекта-аналога	-	0,25	0,37	0,37
<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м</b>				<b>118</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>				<b>20 365 030</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Описание внесенных корректировок приведено ниже по тексту Отчета.

### 10.2.3. Обоснование вносимых корректировок для земельных участков

В цену сопоставимого объекта, Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 * (1+П_1)+(1+П_2) +... + (1+П_n),$$

где:

$P_0$  – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{корр}}$  – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$  – поправочные коэффициенты.

При расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка земельных участков. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

#### Корректировка на право

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемых объектов. Корректировка принята равной 0 %.

#### Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения о продаже. В соответствии со сложившейся практикой на рынке земельных участков, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения. По результатам проведенных телефонных переговоров представители собственников объектов-аналогов подтвердили возможность предоставления скидки от цены предложения.

Для расчета корректировки на торг для объектов-аналогов было принято среднее значение коэффициента скидки на торг на основании аналитических данных представленных на портале Statrielt.

Табл. 10.15

#### Коэффициент скидки на торг

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
ДНП и СНТ на землях сельхоз. назначения или населенных пунктов	0,85	0,96	0,9
Сельскохозяйственного назначения	0,81	0,92	0,86

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Под производственно-складское назначение	0,83	0,94	0,88

Источник информации: <https://statrelt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/878-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2017-goda>

*Допущение: учитывая большую площадь земельного участка, общей площадью 172 585 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе дер. Вишенки, в расчете Оценщик использовал максимальную величину корректировки на торг.*

#### Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 14 февраля 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

#### Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является местоположение. В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемого объекта, а так же объектов-аналогов.

Земельные участки, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское, сопоставимы с объектами аналогами по данному параметру. Корректировка принималась равной 0,0 %

Корректировка на местоположение для остальных земельных участков рассчитывалась на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости», Том 3, 2016 г., стр. 52, таблица 11, под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 10.16

### **Коэффициент корректировки на местоположение**

Характеристика местоположения	Среднее значение
Областной центр	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57
Прочие населенные пункты	0,49

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости», Том 3, 2016 г., стр 52, таблица 11

#### Корректировка на категорию земель

В ходе анализа проведенного Оценщиком (телефонные переговоры с риелторами специализирующимися на продаже земельных участков в конкретном регионе, анализ имеющихся предложений на рынке, анализ месторасположения оцениваемого земельного участка на предмет наличия факторов оказывающих влияние на стоимость земельного участка), было выявлено, что для земельных участков, категория земель является одним из важных ценообразующих параметров. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги относятся к одной категории земель, корректировка на категорию принята равной 0,0 %.

#### Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является вид разрешенного использования. Так как оцениваемые земельные участки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка на вид разрешенного использования земельного участка равна 0,0 %.

#### Корректировка на площадь земельного участка

Проведя анализ рынка земельных участков, Оценщик пришел к выводу, что чем больше площадь земельного участка, тем ниже его стоимость за квадратный метр. На

основании данного факта, Оценщик принял решение ввести корректировку на площадь земельного участка.

Данные для расчета корректировки были взяты из «Справочника оценщика недвижимости», Том 3, 2016 г., стр. 177, под редакцией Лейфера Л.А. и представлены в Табл. 10.17, Табл. 10.18, Табл. 10.19.

Табл. 10.17

**Коэффициент корректировки на площадь для земельных участков под ИЖС**

Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<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: Лейфер Л. А Справочник оценщика недвижимости, Том 3, 2016 г., стр. 177, таблица 56

Табл. 10.18

**Коэффициент корректировки на площадь для земельных участков сельскохозяйственного назначения**

Площадь объекта оценки, га	Площадь объекта аналога, га			
	<10	10-30	30-100	>100
<10	1,00	1,08	1,22	1,28
10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
>100	0,78	0,84	0,96	1,00

Источник информации: Лейфер Л. А Справочник оценщика недвижимости, Том 3, 2016 г., стр. 177, таблица 54

Табл. 10.19

**Коэффициент корректировки на площадь для земельных участков под индустриальную застройку**

Площадь объекта оценки, га	Площадь объекта аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
>10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник информации: Лейфер Л. А Справочник оценщика недвижимости, Том 3, 2016 г., стр. 177, таблица 52

Корректировка на наличие (отсутствие) всех необходимых коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

Корректировка на обеспеченность основными коммуникациями определялась на основании аналитических данных, представленных на портале Statrielt.

Табл. 10.20

**Корректирующие коэффициенты на наличие (отсутствие) коммуникаций**

Наименование коэффициента	Среднее значение
Земельные участки не обеспеченные коммуникациями	1,00
Земельные участки, обеспеченные электроэнергией	1,07
Земельные участки, обеспеченные водопроводом	1,08

Наименование коэффициента	Среднее значение
Земельные участки, обеспеченные канализацией	1,07
Земельные участки, обеспеченные газоснабжением	1,12

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/877-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

В случае сопоставимости объекта оценки и объекта-аналога по данному признаку, корректировка принималась равной 0,0 %.

#### Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей)

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна. Все аналоги имеют сопоставимую с оцениваемыми объектами транспортную доступность, также как и оцениваемые земельные участки, обеспечены хорошими подъездными путями, соответственно корректировка была принята равной 0,0%.

#### Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Наличие железнодорожной ветки является важным ценообразующим фактором для производственно-складских объектов.

Оцениваемый земельный участок с видом разрешенного использования: для промышленно-производственной застройки, сопоставим по данному параметру с подобранными объектами-аналогами. Корректировка равна 0,0 %.

#### Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

На основании данной информации Оценщик счел необходимым внести данную корректировку для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:08:0060234:122 и 50:08:0060234:197, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское.

Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка рассчитывалась на основании данных, представленных на портале Statrielt.

Табл. 10.21

### **Корректирующие коэффициенты на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка**

Группа	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	1	1	1
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	0,8	0,91	0,85

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/882-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

*Допущение: земельный участок, с кадастровым номером: 50:08:0060234:197 имеет неправильную сложную форму, предназначенную для дорожек дачного поселка, что не позволяет возвести на этом участке дом и использовать в соответствии с видом разрешенного использования. На основании данной информации Оценщик внес корректировку на конфигурацию, форму и рельеф для данного земельного участка по нижней границе.*

#### Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого земельного участка, определялись исходя из величины общей

валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемого земельного участка и тем ниже точность полученного результата.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых земельных участков, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Табл. 10.22

### Результаты оценки рыночной стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)
1	Земельный участок	50:08:006023 4:93	1 500	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
2	Земельный участок	50:08:006023 4:94	1 500	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
3	Земельный участок	50:08:006023 4:111	1 470	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 710
4	Земельный участок	50:08:006023 4:126	1 500	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
5	Земельный участок	50:08:006023 4:137	1 364	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	808 852
6	Земельный участок	50:08:006023 4:151	1 053	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	624 429
7	Земельный участок	50:08:006023 4:161	1 297	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	769 121
8	Земельный участок	50:08:006023 4:154	1 079	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	639 847
9	Земельный участок	50:08:006023 4:162	1 471	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	872 303
10	Земельный участок	50:08:006023 4:185	1 470	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 710
11	Земельный участок	50:08:006023 4:197	47 314	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	17 222 296
12	Земельный участок	50:08:006023 4:122	4 166	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 808 044
13	Земельный участок	50:08:006023 4:81	837	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	496 341
14	Земельный участок	50:08:006023 4:82	1 623	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	918 618
15	Земельный участок	50:08:006023 4:85	1 532	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	867 112
16	Земельный участок	50:08:006023 4:86	1 536	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	869 376
17	Земельный участок	50:08:006023 4:87	1 596	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	903 336
18	Земельный участок	50:08:006023 4:88	1 700	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	962 200
19	Земельный участок	50:08:006023 4:89	1 425	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	845 025
20	Земельный участок	50:08:006023 4:90	1 700	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	962 200
21	Земельный участок	50:08:006023 4:91	1 454	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	862 222

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)
22	Земельный участок	50:08:006023 4:92	1 576	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	892 016
23	Земельный участок	50:08:006023 4:95	1 597	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	903 902
24	Земельный участок	50:08:006023 4:97	1 380	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	818 340
25	Земельный участок	50:08:006023 4:98	1 344	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	796 992
26	Земельный участок	50:08:006023 4:99	1 380	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	818 340
27	Земельный участок	50:08:006023 4:100	1 199	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	711 007
28	Земельный участок	50:08:006023 4:101	1 707	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	966 162
29	Земельный участок	50:08:006023 4:102	1 542	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	872 772
30	Земельный участок	50:08:006023 4:105	2 049	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 159 734
31	Земельный участок	50:08:006023 4:106	1 632	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	923 712
32	Земельный участок	50:08:006023 4:107	1 600	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	905 600
33	Земельный участок	50:08:006023 4:108	1 700	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	962 200
34	Земельный участок	50:08:006023 4:109	1 700	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	962 200
35	Земельный участок	50:08:006023 4:110	1 455	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	862 815
36	Земельный участок	50:08:006023 4:114	921	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	546 153
37	Земельный участок	50:08:006023 4:115	1 129	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	669 497
38	Земельный участок	50:08:006023 4:116	967	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	573 431
39	Земельный участок	50:08:006023 4:117	837	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	496 341
40	Земельный участок	50:08:006023 4:118	1 171	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	694 403
41	Земельный участок	50:08:006023 4:119	1 086	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	643 998
42	Земельный участок	50:08:006023 4:120	1 371	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	813 003
43	Земельный участок	50:08:006023 4:124	1 577	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	892 582
44	Земельный участок	50:08:006023 4:125	2 008	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 136 528
45	Земельный участок	50:08:006023 4:129	939	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	556 827
46	Земельный участок	50:08:006023 4:130	1 243	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	737 099
47	Земельный участок	50:08:006023 4:131	1 633	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	924 278

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)
48	Земельный участок	50:08:006023 4:132	1 619	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	916 354
49	Земельный участок	50:08:006023 4:134	1 637	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	926 542
50	Земельный участок	50:08:006023 4:135	1 500	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
51	Земельный участок	50:08:006023 4:136	1 470	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 710
52	Земельный участок	50:08:006023 4:138	1 372	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	813 596
53	Земельный участок	50:08:006023 4:139	1 022	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	606 046
54	Земельный участок	50:08:006023 4:140	1 383	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	820 119
55	Земельный участок	50:08:006023 4:142	985	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	584 105
56	Земельный участок	50:08:006023 4:143	1 400	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	830 200
57	Земельный участок	50:08:006023 4:144	1 305	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	773 865
58	Земельный участок	50:08:006023 4:145	1 081	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	641 033
59	Земельный участок	50:08:006023 4:146	847	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	502 271
60	Земельный участок	50:08:006023 4:147	886	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	525 398
61	Земельный участок	50:08:006023 4:148	1 389	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	823 677
62	Земельный участок	50:08:006023 4:155	1 225	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	726 425
63	Земельный участок	50:08:006023 4:157	1 440	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	853 920
64	Земельный участок	50:08:006023 4:158	1 365	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	809 445
65	Земельный участок	50:08:006023 4:159	1 607	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	909 562
66	Земельный участок	50:08:006023 4:160	1 700	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	962 200
67	Земельный участок	50:08:006023 4:163	1 764	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	998 424
68	Земельный участок	50:08:006023 4:165	1 218	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	722 274
69	Земельный участок	50:08:006023 4:166	1 843	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 043 138
70	Земельный участок	50:08:006023 4:167	960	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	569 280
71	Земельный участок	50:08:006023 4:168	1 161	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	688 473
72	Земельный участок	50:08:006023 4:169	846	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	501 678
73	Земельный участок	50:08:006023 4:170	1 342	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	795 806

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)
74	Земельный участок	50:08:006023 4:171	934	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	553 862
75	Земельный участок	50:08:006023 4:172	1 134	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	672 462
76	Земельный участок	50:08:006023 4:173	1 177	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	697 961
77	Земельный участок	50:08:006023 4:174	1 564	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	885 224
78	Земельный участок	50:08:006023 4:175	1 704	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	964 464
79	Земельный участок	50:08:006023 4:176	1 622	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	918 052
80	Земельный участок	50:08:006023 4:177	1 478	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	876 454
81	Земельный участок	50:08:006023 4:178	1 062	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	629 766
82	Земельный участок	50:08:006023 4:180	1 505	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	851 830
83	Земельный участок	50:08:006023 4:181	1 495	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	886 535
84	Земельный участок	50:08:006023 4:182	1 504	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	851 264
85	Земельный участок	50:08:006023 4:183	1 567	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	886 922
86	Земельный участок	50:08:006023 4:184	1 500	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
87	Земельный участок	50:08:006023 4:68	1 568	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	887 488
88	Земельный участок	50:08:006023 4:69	1 700	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	962 200
89	Земельный участок	50:08:006023 4:70	1 600	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	905 600
90	Земельный участок	50:08:006023 4:75	1 203	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	713 379
91	Земельный участок	50:08:006023 4:76	1 492	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	884 756
92	Земельный участок	50:08:006023 4:77	1 076	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	638 068
93	Земельный участок	50:08:006023 4:78	1 516	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	858 056
94	Земельный участок	50:08:006023 4:80	1 331	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	789 283
95	Земельный участок	50:08:006023 4:186	1 213	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	719 309
96	Земельный участок	50:08:006023 4:187	1 424	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	844 432
97	Земельный участок	50:08:006023 4:188	1 351	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	801 143
98	Земельный участок	50:08:006023 4:189	1 489	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	882 977
99	Земельный участок	50:08:006023 4:190	1 516	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	858 056



№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)
100	Земельный участок	50:08:006023 4:191	1 041	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	617 313
101	Земельный участок	50:08:006023 4:192	1 178	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	698 554
102	Земельный участок	50:08:006023 4:193	1 259	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	746 587
103	Земельный участок	50:08:006023 4:194	1 155	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	684 915
104	Земельный участок	50:08:006023 4:195	1 221	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	724 053
105	Земельный участок	50:08:006023 4:196	1 701	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	962 766
106	Земельный участок	50:08:006023 4:199	1 568	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	887 488
107	Земельный участок	50:08:006023 4:200	2 106	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 191 996
108	Земельный участок	50:08:006023 4:201	1 632	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	923 712
109	Земельный участок	50:08:006023 4:202	1 595	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	902 770
110	Земельный участок	50:08:006023 4:203	1 600	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	905 600
111	Земельный участок	50:08:006023 4:204	2 406	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 361 796
112	Земельный участок	50:08:006023 4:205	1 153	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	683 729
113	Земельный участок	50:08:006023 4:207	1 375	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	815 375
114	Земельный участок	50:08:006023 4:208	957	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	567 501
115	Земельный участок	50:08:006023 4:209	1 011	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	599 523
116	Земельный участок	50:08:006023 4:210	1 189	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	705 077
117	Земельный участок	50:08:006023 4:212	772	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	457 796
118	Земельный участок	50:08:006023 4:213	982	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	582 326
119	Земельный участок	50:08:006023 4:214	1 625	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	919 750
120	Земельный участок	50:08:006023 4:103	2 201	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 245 766
121	Земельный участок	50:08:006023 4:121	1 264	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	749 552
122	Земельный участок	50:08:006023 4:152	988	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	585 884
123	Земельный участок	50:08:006023 4:153	783	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	464 319
124	Земельный участок	50:08:006023 4:179	1 319	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	782 167
125	Земельный участок	50:08:006023 4:67	989	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	586 477

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округленно)
126	Земельный участок	50:08:006023 4:71	1 595	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	902 770
127	Земельный участок	50:08:006023 4:72	1 499	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	888 907
128	Земельный участок	50:08:006023 4:73	1 470	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 710
129	Земельный участок	50:08:006023 4:74	1 343	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	796 399
130	Земельный участок	50:08:006023 4:112	1 704	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	964 464
131	Земельный участок	50:08:006023 4:113	1 569	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	888 054
132	Земельный участок	50:08:006023 4:127	1 254	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	743 622
133	Земельный участок	50:08:006023 4:128	1 469	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 117
134	Земельный участок	50:08:006023 4:104	1 989	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 125 774
135	Земельный участок	69:10:000002 5:962	172 585	Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки	20 365 030
136	Земельный участок	71:29:010305 :4865	10 017	Тульская обл., р-н Новомосковский, г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	6 591 186
<b>Итого:</b>					<b>152 656 583</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

#### **10.2.4. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости**

В рамках настоящего Отчета Оценщик определял рыночную стоимость следующих объектов:

- Нежилое отдельно стоящее здание-склад №1 запчастей и агрегатов (Лит.10А,10А3,10А2), расположенное по адресу: Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;
- Нежилое отдельно стоящее здание-склад материалов №2 (Лит.8А), расположенное по адресу: Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;
- Нежилое здание, общей площадью 1 010,6 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;
- Нежилое помещение, общей площадью 39 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;
- Нежилое помещение, общей площадью 53,7 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;
- Нежилое помещение, общей площадью 26,7 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;
- Нежилое помещение, общей площадью 175,4 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10;
- Нежилое помещение, общей площадью 225,8 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III.

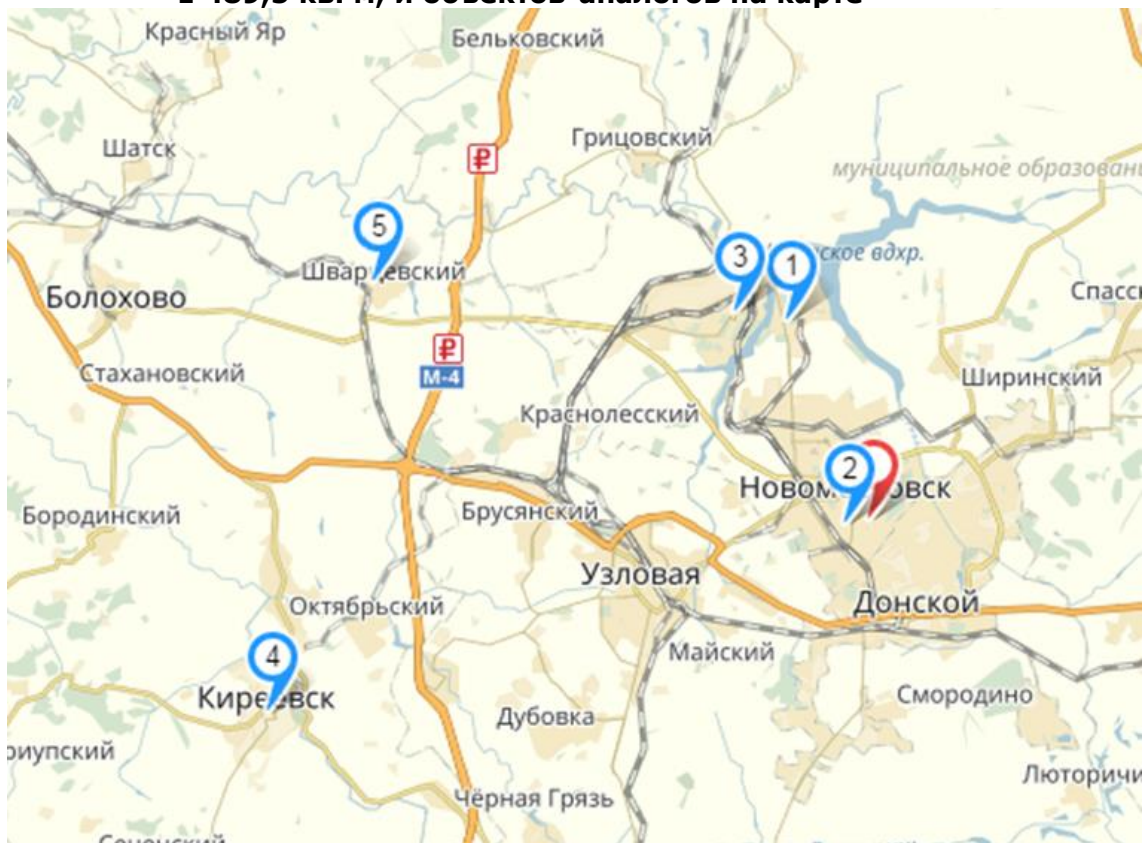
Основные характеристики оцениваемых объектов из состава объекта оценки приведены в таблицах выше (Табл. 10.23, Табл. 10.25).

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости представлен ниже по тексту Отчета в таблице (Табл. 10.24, Табл. 10.26).

**Определение рыночной стоимости производственно-складской недвижимости на примере комплекса имущества, общей площадью 1 489,5 кв. м, расположенного по адресу: Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30.**

Рис. 10.4

**Расположение оцениваемого комплекса имущества, общей площадью 1 489,5 кв. м, и объектов-аналогов на карте**



Источник информации: [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru)

Табл. 10.23

**Описание объектов-аналогов подобранных для оцениваемого комплекса имущества, общей площадью 1 489,5 кв. м**

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственное здание
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Адрес	Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского,	Тульская обл., г. Новомосковск, Комсомольское	Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского	Тульская обл., г. Новомосковск, ул. 1-я транспортная,	Тульская обл., г. Киреевск,	Тульская обл., Киреевский район, р.п. Шварцевский,

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3	Аналог №4
	д. 30	ш., 68 А		38		ул. Денина, 1
Доступность посещения объекта	Закрытый доступ	Закрытый доступ	Закрытый доступ	Закрытый доступ	Открытый доступ	Закрытый доступ
Вид объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Площадь земельных участков, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь, кв. м	1 489,5	7 182,9	403,0	7 000,0	3 009,0	2 378,0
Площадь зданий, КС-1 (конструктивная система), кв. м	1 489,5	7 182,9	403,0	7 000,0	3 009,0	2 378,0
Площадь зданий, КС-3 (конструктивная система), кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь зданий, КС-4 (конструктивная система), кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь офисных помещений, кв. м	24,1	1 493,3	100,0	4 191,9	200,0	0,0
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь неотапливаемых помещений, кв. м	1 049,2	1 561,3	0,0	534,8	1 500,0	0,0
Наличие электроснабжения	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие водоснабжения	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь холодильных камер, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цена предложения, руб.	-	55 000 000	5 000 000	50 000 000	13 500 000	10 000 000
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_836554705">https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_836554705</a>	<a href="https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_403_m_528451052">https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_403_m_528451052</a>	<a href="https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_zemlya_23_530m_667868196">https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_zemlya_23_530m_667868196</a>	<a href="http://www.tulhouse.ru/item/82536/">http://www.tulhouse.ru/item/82536/</a>	<a href="https://www.avito.ru/shvartsevskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2378_m_p_shvartsevskiy_353529761">https://www.avito.ru/shvartsevskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2378_m_p_shvartsevskiy_353529761</a>

Источник информации: анализ рынка недвижимости

Табл. 10.24

**Расчет рыночной стоимости оцениваемого комплекса имущества, общей площадью 1 489,5 кв. м**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственное здание
Адрес	Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	Тульская обл., г. Новомосковск, Комсомольское ш., 68 А	Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского	Тульская обл., г. Новомосковск, ул. 1-я транспортная, 38	Тульская обл., г. Киреевск	Тульская обл., Киреевский р-н, р.п. Шварцевский, ул. Денина, 1
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommerch">https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommerch</a>	<a href="https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommerch">https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommerch</a>	<a href="https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommerch">https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommerch</a>	<a href="http://www.tulhouse.ru/item/82536/">http://www.tulhouse.ru/item/82536/</a>	<a href="https://www.avito.ru/shvartsevskiy/kommerche">https://www.avito.ru/shvartsevskiy/kommerche</a>

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
		eskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_836554705	eskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_403_m_528451052	eskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_zemlya_23_530m_667868196		skaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2378_m_p._shvartsevskiy_353529761
<b>Цена предложения, руб.</b>		<b>55 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>50 000 000</b>	<b>13 500 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС</b>		<b>7 657</b>	<b>12 407</b>	<b>7 143</b>	<b>4 487</b>	<b>4 205</b>
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>7 657</b>	<b>12 407</b>	<b>7 143</b>	<b>4 487</b>	<b>4 205</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>7 657</b>	<b>12 407</b>	<b>7 143</b>	<b>4 487</b>	<b>4 205</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>7 657</b>	<b>12 407</b>	<b>7 143</b>	<b>4 487</b>	<b>4 205</b>
Различия между ценами предложения/с проса и сделок (торг), (%)	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>6 968</b>	<b>11 290</b>	<b>6 500</b>	<b>4 083</b>	<b>3 827</b>
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>6 968</b>	<b>11 290</b>	<b>6 500</b>	<b>4 083</b>	<b>3 827</b>
Характеристик	Райцентры с	Райцентры с	Райцентры с	Райцентры с	Райцентры	Прочие

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
а местоположения	развитой промышленностью	развитой промышленностью	развитой промышленностью	развитой промышленностью	сельскохозяйственных районов	населенные пункты
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	28,1%	58,7%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>6 968</b>	<b>11 290</b>	<b>6 500</b>	<b>5 229</b>	<b>6 073</b>
Доступность посещения объекта	Закрытый доступ	Закрытый доступ	Закрытый доступ	Закрытый доступ	Открытый доступ	Закрытый доступ
Корректировка на доступность посещения объекта, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	-11,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>6 968</b>	<b>11 290</b>	<b>6 500</b>	<b>4 654</b>	<b>6 073</b>
Вид объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на вид объекта недвижимости, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>6 968</b>	<b>11 290</b>	<b>6 500</b>	<b>4 654</b>	<b>6 073</b>
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физический износ, (%)		-15,3%	-15,3%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>5 902</b>	<b>9 564</b>	<b>6 500</b>	<b>4 654</b>	<b>6 073</b>
Общая площадь, кв. м	1 489,5	7 182,9	403,0	7 000,0	3 009,0	2 378,0
Площадь зданий, КС-1 (конструктивная система), кв. м	1 489,5	7 182,9	403,0	7 000,0	3 009,0	2 378,0
Площадь зданий, КС-3 (конструктивная система), кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь зданий, КС-4 (конструктивная система), кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь зданий, КС-6 (конструктивная система), кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь зданий, приведенная к КС-1 (конструктивная система)	1 489,5	7 182,9	403,0	7 000,0	3 009,0	2 378,0
Доля приведенных зданий КС-1 к общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на класс конструктивной системы, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>5 902</b>	<b>9 564</b>	<b>6 500</b>	<b>4 654</b>	<b>6 073</b>
Общая площадь, кв. м	1 489,5	7 182,9	403,0	7 000,0	3 009,0	2 378,0
Корректировка на площадь, (%)		37,0%	-23,0%	36,3%	15,1%	9,8%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>8 085</b>	<b>7 363</b>	<b>8 858</b>	<b>5 356</b>	<b>6 669</b>
Площадь офисных помещений, кв. м	24,1	1 493,3	100,0	4 191,9	200,0	0,0
Доля офисных помещений, кв. м	0,02	0,21	0,25	0,60	0,07	0,00
Соотношение цен продажи административно-офисной части производственно-складского комплекса к ценам продажи производственно-складской части комплекса	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
Корректировка на долю офисных помещений, (%)		-9,3%	-11,0%	-23,8%	-2,6%	0,9%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>7 332</b>	<b>6 550</b>	<b>6 752</b>	<b>5 216</b>	<b>6 727</b>
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>7 332</b>	<b>6 550</b>	<b>6 752</b>	<b>5 216</b>	<b>6 727</b>
Наличие электроснабжения	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие электроснабжения, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>7 332</b>	<b>6 550</b>	<b>6 752</b>	<b>5 216</b>	<b>6 727</b>
Наличие водоснабжения	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие водоснабжения, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>7 332</b>	<b>6 550</b>	<b>6 752</b>	<b>5 216</b>	<b>6 727</b>
Площадь неотапливаемых помещений, кв. м	1 049,2	1 561,3	0,0	534,8	1 500,0	0,0
Доля неотапливаемых помещений	0,70	0,22	0,00	0,08	0,50	0,00
Соотношение цен продаж	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
неотапливаемых помещений к отапливаемым помещениям						
Корректировка на отапливаемость помещений, (%)		-15,1%	-20,4%	-18,6%	-7,0%	-20,4%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>6 227</b>	<b>5 212</b>	<b>5 494</b>	<b>4 852</b>	<b>5 353</b>
Показатель совокупной корректировки	-	76,7%	69,8%	78,7%	63,8%	89,8%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	0,20	0,20	0,20	0,21	0,19
<b>Рыночная стоимость производственно-складского комплекса, руб./кв. м, с учетом стоимости прав на земельный участок</b>						<b>5 422</b>
<b>Рыночная стоимость производственно-складского комплекса, руб., с учетом стоимости прав на земельный участок</b>						<b>8 076 069</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>						<b>6 591 186</b>
<b>Рыночная стоимость производственно-складского комплекса, руб., без учета стоимости прав на земельный участок</b>						<b>1 484 883</b>
<i>В том числе:</i>						
<b>Рыночная стоимость нежилого здания, склада запчастей и агрегатов, общей площадью 1190,1 кв. м, руб.</b>						<b>1 186 411</b>
<b>Рыночная стоимость нежилого здания, склада материалов, общей площадью 299,4 кв. м, руб.</b>						<b>298 472</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

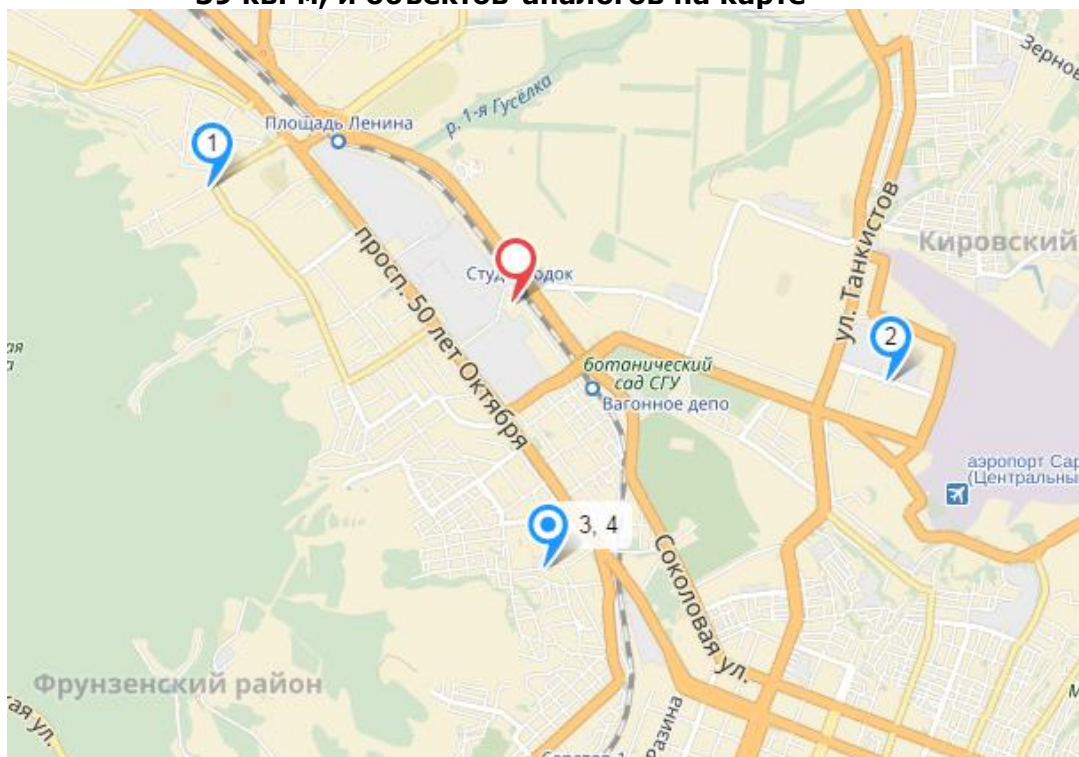
Остальные производственно-складские объекты рассчитывались по аналогии. Описание внесенных корректировок приведено ниже по тексту Отчета.



**Определение рыночной стоимости офисной недвижимости на примере помещения площадью 39 кв. м, расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10.**

Рис. 10.5

**Расположение оцениваемого объекта недвижимости, общей площадью 39 кв. м, и объектов-аналогов на карте**



Источник информации: [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru)

Табл. 10.25

**Описание объектов-аналогов подобранных для объекта недвижимости, общей площадью 39 кв. м**

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Офисное помещение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Январь 2017
Адрес	Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	Саратовский р-н, г. Саратов, ул. 3 Дачная, Одесская	Саратовский р-н, г. Саратов, ул. Осипова	Саратовский р-н, г. Саратов, ул. Украинская, 10	Саратовский р-н, г. Саратов, ул. Украинская, 10
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Физический износ	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв. м	39,0	56,0	82,0	85,9	64,6
Состояние/уровень отделки	Стандарт (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (требуется косметический ремонт)	Стандарт (требуется косметический ремонт)	Стандарт (требуется косметический ремонт)	Стандарт (требуется косметический ремонт)
Наличие (отсутствие) транспортных	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
подъездных путей					
Цена предложения, с НДС, руб.	-	1 500 000	2 000 000	2 570 000	1 497 000
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_56_m_882564574">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_56_m_882564574</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_82_m_770652326">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_82_m_770652326</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_85.9_m_295936511">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_85.9_m_295936511</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64.6_m_784127527">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64.6_m_784127527</a>

Источник информации: анализ рынка недвижимости

Табл. 10.26

**Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости, общей площадью 39 кв. м**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Офисное помещение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Адрес	Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	Саратовский р-н, г. Саратов, ул. 3 Дачная, Одесская	Саратовский р-н, г. Саратов, ул. Осипова	Саратовский р-н, г. Саратов, ул. Украинская, 10	Саратовский р-н, г. Саратов, ул. Украинская, 10
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_56_m_882564574">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_56_m_882564574</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_82_m_770652326">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_82_m_770652326</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_85.9_m_295936511">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_85.9_m_295936511</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64.6_m_784127527">https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_64.6_m_784127527</a>
Цена предложения, руб.		1 500 000	2 000 000	2 570 000	1 497 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	<b>26 786</b>	<b>24 390</b>	<b>29 919</b>	<b>23 173</b>
Общая площадь, кв. м	39,0	56,0	82,0	85,9	64,6
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>26 786</b>	<b>24 390</b>	<b>29 919</b>	<b>23 173</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>26 786</b>	<b>24 390</b>	<b>29 919</b>	<b>23 173</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>26 786</b>	<b>24 390</b>	<b>29 919</b>	<b>23 173</b>

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>25 179</b>	<b>22 927</b>	<b>28 123</b>	<b>21 783</b>
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Январь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>25 179</b>	<b>22 927</b>	<b>28 123</b>	<b>21 783</b>
Район	Ленинский	Ленинский	Кировский	Кировский	Кировский
Характеристика местоположения	Районы вокруг крупных предприятий	Районы вокруг крупных предприятий	Районы вокруг крупных предприятий	Районы вокруг крупных предприятий	Районы вокруг крупных предприятий
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>25 179</b>	<b>22 927</b>	<b>28 123</b>	<b>21 783</b>
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на вид объекта недвижимости, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>25 179</b>	<b>22 927</b>	<b>28 123</b>	<b>21 783</b>
Физический износ	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физический износ, (%)	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>22 574</b>	<b>20 555</b>	<b>25 214</b>	<b>19 530</b>
Общая площадь, кв. м	39,0	56,0	82,0	85,9	64,6
Корректировка на общую площадь, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>	-	<b>22 574</b>	<b>20 555</b>	<b>25 214</b>	<b>19 530</b>
Общая площадь, кв. м	39	56,0	82,0	85,9	64,6
Площадь подвала, кв. м	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цоколя, кв. м	0	0,0	0,0	0,0	64,6
Площадь 1 этажа, кв. м	39	56,0	82,0	85,9	0,0
Площадь 2 этажа и выше, кв. м	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь, приведенная к помещению первого этажа, кв. м	39,0	56,0	82,0	85,9	53,0
Доля приведенных помещений 1 этажа к общей	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
площади					
Корректировка на этаж расположения, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	22,0%
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>22 574</b>	<b>20 555</b>	<b>25 214</b>	<b>23 817</b>
Состояние/уровень отделки	Стандарт (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (требуется косметический ремонт)	Стандарт (требуется косметический ремонт)	Стандарт (требуется косметический ремонт)	Стандарт (требуется косметический ремонт)
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		-777	-777	-777	-777
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>21 797</b>	<b>19 778</b>	<b>24 437</b>	<b>23 040</b>
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на транспортную доступность, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,00
<b>Скорректированная цена объекта руб./кв. м</b>		<b>21 797</b>	<b>19 778</b>	<b>24 437</b>	<b>23 040</b>
Показатель совокупной корректировки	-	14%	14%	13%	36%
Вес объекта-аналога	-	0,27	0,27	0,28	0,18
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м					22 197
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.</b>					<b>865 683</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Остальные офисные помещения рассчитывались по аналогии. Описание внесенных корректировок приведено ниже по тексту Отчета.

### **Обоснование вносимых корректировок для объектов недвижимости**

В цену объекта-аналога, Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 * (1 + \Pi_1) + (1 + \Pi_2) + \dots + (1 + \Pi_n),$$

где:

$P_0$  – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{корр}}$  – скорректированная цена аналога;

$\Pi_1, \Pi_2, \Pi_n$  – поправочные коэффициенты.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка коммерческой недвижимости. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

#### Корректировка на состав передаваемых прав

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемого объекта. Корректировка не требуется.

### Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения о продаже. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения. По результатам проведенных телефонных переговоров представители собственников объектов-аналогов подтвердили возможность предоставления скидки от цены предложения.

Учитывая, что рынок коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемых объектов ограничен, скидка на торг была принята на основании анализа, представленного на информационно-аналитическом портале Statrielt.

Табл. 10.27

#### **Скидка на торг**

Объекты	%
Для производственных помещений и зданий с земельным участком	9
Для офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	6

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/898-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

### Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 14 февраля 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

### Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости, является его местоположение. В процессе оценки, Оценщик проанализировал характеристики местоположения оцениваемых объектов, а так же объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение для промышленных объектов была принята Оценщиком на основании «Справочника оценщика недвижимости», Том 1, Часть 1, 2016 г., стр. 73 и 120, под редакцией Л.А. Лейфера.

Табл. 10.28

#### **Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру**

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение
Областной центр	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57
Прочие населенные пункты	0,46

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости», Том 1, Часть 1, 2016 г., стр. 73

Табл. 10.29

#### **Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району**

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение
Культурный и исторический центр	1,00
Центры административных районов города	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77
Районы вокруг крупных предприятий	0,78

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости», Том 1, Часть 1, 2016 г., стр. 120

Корректировка на местоположение для офисных помещений объектов была принята Оценщиком на основании «Справочника оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., стр. 90, под редакцией Л.А. Лейфера.

Табл. 10.30

**Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району**

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение
Культурный и исторический центр	1,00
Центры административных районов города	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71
Районы вокруг крупных предприятий	0,60

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., стр. 90

Корректировка на доступность посещения объекта

Доступность посещения объекта так же влияет на стоимость объектов производственно-складской и офисной недвижимости. Оценщик проанализировал доступность посещения оцениваемых объектов и принял корректировку на доступность помещений на основании «Справочника оценщика недвижимости», Том 1, Часть 1, 2016 г., стр. 143, под редакцией Л.А. Лейфера.

Табл. 10.31

**Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом**

Наименование	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости», Том 1, Часть 1, 2016 г., стр. 143

В случае если оцениваемый объект и объекты аналоги сопоставимы, корректировка не вводилась.

Корректировка на вид объекта недвижимости

Коммерческие здания и помещения бывают трех видов: отдельностоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельностоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по виду объекта недвижимости, Оценщик применял корректировку на основании данных представленных на портале Statrielt.

Табл. 10.32

**Корректировка на вид объекта недвижимости**

Наименование	Среднее значение для торговых, офисных и других общественных здания и помещения	Среднее значение для складских и производственных зданий и помещений
ОСЗ	1	1
Пристроенное здание	0,96	0,94
Встроенное помещение	0,93	0,91

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/895-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

Оцениваемый объект, представляющий собой комплекс отдельностоящих зданий, и объекты-аналоги, подобранные для расчета рыночной стоимости, сопоставимы по данному параметру. Корректировка принята равной 0,0 %.

Корректировка на физический износ здания

Критериями оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических факторов.

Данная корректировка, учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью износа основных строительных конструкций. Величина корректировки на физический износ здания определялась на основании рыночных данных представленных на Портале Statrielt.

Табл. 10.33

### Коэффициент корректировки на физический износ

Оценка технического состояния зданий и помещений	Среднее значение для торговых, офисных и других общественных здания и помещения	Среднее значение для складских и производственных зданий и помещений
Отличное	1	1
Хорошее	0,85	0,87
Удовлетворительное	0,72	0,78
Условно-удовлетворительное	0,45	0,49
Ветхое	0,17	0,19

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/890-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

### Корректировка на класс конструктивной системы

Конструктивная система – представляет собой совокупность взаимосвязанных несущих конструкций зданий, обеспечивающих его прочность, жесткость и устойчивость.

Корректировка на класс конструктивной системы применялась только для производственно-складской недвижимости на основании данных представленных на Портале Statrielt. Данная корректировка, выражает отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

Табл. 10.34

### Коэффициент корректировки на класс конструктивной системы для производственно-складских зданий

Класс конструкции	Среднее значение
КС-1	1,00
КС-3	1,03
КС-4	1,04
КС-6	0,88
КС-7	0,61

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/891-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

### Корректировка на общую площадь

Размер площади также влияет на цену объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к сдаче объекта, тем ниже цена в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка на площадь для производственно-складских объектов определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости», Том 1, Часть 1, 2016 г., стр. 156, под редакцией Л.А. Лейфера.

Табл. 10.35

### Корректировка на площадь для производственно-складских объектов

Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03

Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости», Том 1, Часть 1, 2016 г., стр. 156

Корректировка на площадь для офисных объектов определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., стр. 133, под редакцией Л.А. Лейфера.

Табл. 10.36

### Корректировка на площадь для офисных объектов

Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>1000
<100	1	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1	1,1	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,2	1,22
500-750	0,8	0,86	0,94	1	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,9	0,96	1	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
>1000	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98	1

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., стр. 133

### Корректировка на этаж расположения

Помещения, расположенные на разных этажах здания имеют различную стоимость. Наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные на первых этажах, соответственно, стоимость их выше, чем у помещений, расположенных на других этажах.

Корректировка на этаж расположения определялась на основании рыночных данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости» под редакцией Л.А.Лейфера.

Табл. 10.37

### Поправки на этаж – отношение цен предложений помещений, расположенных на разных этажах, к ценам предложений, расположенных на 1 этажах

№	Объекты	Среднее значение
<b>1.</b>	<b>Офисно-торговые помещения:</b>	
1.1.	Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71
1.2.	Отношение удельной цены в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82
1.3.	Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» для офисно-торговой недвижимости, 2 том, 2016 г., стр. 162, под редакцией Л.А.Лейфера

### Корректировка на уровень 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 обойтись 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. 10.38

**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"	<a href="http://www.sk-afina.ru/pages/rem_pom/remont_ofisov.aspx">http://www.sk-afina.ru/pages/rem_pom/remont_ofisov.aspx</a>	3 000	4 500	6 500
2	1000 ремонтов	<a href="http://xn--1000-j4dr3ciiibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciiibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	2 490	5 490	7 490
3	Arada-Remont	<a href="http://ada-remont.ru/evroremontofisov.html">http://ada-remont.ru/evroremontofisov.html</a>	2 000	4 500	7 500
4	Вира-Артстрой	<a href="http://www.ereмонт.ru/remont_office/price_repair_office.html">http://www.ereмонт.ru/remont_office/price_repair_office.html</a>	3 500	5 000	7 000
5	Интер Строй	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	3 000	5 000	7 000
<b>Средняя стоимость работ за 1 кв. м/руб.</b>			<b>2 798</b>	<b>4 898</b>	<b>7 098</b>

Источник: анализ Оценщиком рынка ремонтных услуг

Табл. 10.39

**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	<b>5 596</b>
Комфорт	4 898	0	4 898	<b>9 796</b>
Люкс	7 098	0	7 098	<b>14 196</b>

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. 10.40

**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 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. 10.41

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

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)
без отделки	0	-5 596	-9 796	-14 196	-3 917	-6 857	-9 937	-2 798	-4 898	-7 098
стандарт (ремонт не требуется)	5 596	0	-4 200	-8 600	1 679	-1 261	-4 341	2 798	698	5 596
комфорт (ремонт не требуется)	9 796	4 200	0	-4 400	5 879	2 939	-141	6 998	4 898	9 796
люкс (ремонт не требуется)	14 196	8 600	4 400	0	10 279	7 339	4 259	11 398	9 298	14 196
стандарт (требуется косметический ремонт)	3 917	-1 679	-5 879	-10 279	0	-2 940	-6 020	1 119	-981	3 917
комфорт (требуется косметический ремонт)	6 857	1 261	-2 939	-7 339	2 940	0	-3 080	4 059	1 959	6 857
люкс (требуется косметический ремонт)	9 937	4 341	141	-4 259	6 020	3 080	0	7 139	5 039	9 937
стандарт (требуется капитальный ремонт)	2 798	-2 798	-6 998	-11 398	-1 119	-4 059	-7 139	0	-2 100	2 798
комфорт (требуется капитальный ремонт)	4 898	-698	-4 898	-9 298	981	-1 959	-5 039	2 100	0	4 898
люкс (требуется капитальный ремонт)	7 098	1 502	-2 698	-7 098	3 181	241	-2 839	4 300	2 200	7 098

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Для расчета корректировки на состояние отделки для нежилых помещений в регионах, применялся региональный коэффициент стоимости строительства на основании справочника «Индексы цен в строительстве», июль 2016, выпуск 96, стр. 147, табл. 8.2.1.

Корректировка на долю офисных помещений

Для того чтобы определить корректировку на долю офисных помещений в производственно-складских зданиях, Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости», Том 1, Часть 1, 2016 г., стр. 243, под редакцией Л.А. Лейфера.

Табл. 10.42

**Корректирующий коэффициент на долю офисных помещений**

Наименование	Среднее значение
Отношение цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54

Источник информации: Лейфер Л. А Справочник оценщика недвижимости, Том 1, Часть 1, 2016, стр. 243

*Допущение: В связи с тем, что в распоряжении Оценщика отсутствовала информация о доле офисных помещений по зданию общей площадью 1010,6 кв. м, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Деловой тупик, д. 10, , Оценщик, исходя, из консервативного подхода принял, что офисных помещений в данном производственно-складском здании нет.*

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Анализ рынка показал, что для производственно-складской недвижимости, наличие железнодорожной ветки является одним из ценообразующих параметров. То есть, производственно-складской комплекс с железнодорожной веткой стоит дороже, чем аналогичные объекты без железнодорожной ветки при условии, что объекты-аналоги и объект оценки не отличаются по другим параметрам (местоположение, площадь, состояние и др.). Эта разница при сравнении аналогов устраняется введением корректировки на наличие/отсутствие железнодорожной ветки.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки определялась на основании аналитических данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости», Том 1, Часть 1, 2016 г., стр. 138, под редакцией Л.А. Лейфера.

Табл. 10.43

**Корректирующий коэффициент на наличие железнодорожной ветки**

Наименование	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15

Источник информации: Лейфер Л. А Справочник оценщика недвижимости, Том 1, Часть 1, 2016, стр. 138

На основании выше приведенного коэффициента была определена корректировка на наличие железнодорожной ветки.

Корректировка на долю неотапливаемых помещений

Данная корректировка применялась при определении рыночной стоимости производственно-складского здания. Важным фактором, влияющим на цену производственно-складской недвижимости, является наличие отопления.

Для корректировки на долю неотапливаемых, Оценщик использовал данные об отношении удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта на основании данных представленных на информационно-аналитическом портале Statrielt.

Табл. 10.44

**Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого производственно-складского объекта**

Назначение	Отапливаемые	Неотапливаемые
------------	--------------	----------------

Назначение	Отапливаемые	Неотапливаемые
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	1,00	0,71

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/901-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

Исходя из распределения площадей отапливаемых помещений и помещений без отопления у оцениваемого объекта и объектов-аналогов, была определена величина корректировки для стоимости каждого аналога по следующей формуле:

$$K_{неот} = (D_{неотПОО} \times C + (1 - D_{неотПОО}) \times 1) / (D_{неотПОА} \times C + (1 - D_{неотПОА}) \times 1) - 1, \text{ где}$$

$D_{неотПОО}$  – доля неотапливаемых помещений оцениваемого объекта;

$D_{неотПОА}$  – доля неотапливаемых помещений объекта-аналога;

$C$  – отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта.

#### Корректировка на наличие всех необходимых коммуникаций

Важным ценообразующим фактором для производственно-складских объектов является наличие коммуникаций. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость объекта.

Корректировка на наличие коммуникаций применялась только для производственно-складской недвижимости на основании данных представленных на Портале Statrielt.

Табл. 10.45

#### **Корректировка на наличие коммуникаций**

Виды коммуникаций	Среднее значение
Водоснабжение и канализация зданий и помещений	0,93
Электроснабжение зданий и помещений	0,93

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/901-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

#### Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемых объектов, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. 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.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

$\text{Вес}_i$  – вес  $i$ -ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$  – коэффициент соответствия объекту оценки  $i$ -ого аналога;

$P_{\text{совокуп.корреки.}i}$  – показатель совокупной корректировки  $i$ -ого объекта аналога.

Таким образом, рыночная стоимость, оцениваемых объектов недвижимости, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Табл. 10.46

**Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости**

Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое отдельно стоящее здание-склад №1 запчастей и агрегатов (Лит.10А,10А3,10А2)	Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	1 186 411
Нежилое отдельно стоящее здание-склад материалов №2 (Лит.8А)		298 472
Нежилое здание, общей площадью 1 010,6 кв. м	Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	5 638 137
Нежилое помещение, общей площадью 39 кв. м		865 683
Нежилое помещение, общей площадью 53,7 кв. м		1 191 979
Нежилое помещение, общей площадью 26,7 кв. м		592 660
Нежилое помещение, общей площадью 175,4 кв. м		2 854 284
Нежилое помещение, общей площадью 225,8 кв. м	Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III	1 574 955

Источник информации: расчеты Оценщика

**10.2.5. Определение рыночной стоимости квартир**

В рамках настоящего Отчета, оцениваются 59 квартир, представленные в таблице ниже (Табл. 10.47).

Табл. 10.47

**Перечень квартир, подлежащих оценке в рамках настоящего Отчета**

№	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Балансовая стоимость, руб.
1	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150	37,6	1 376 428,96
2	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 95	33	1 581 053,22
3	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 173а	42,6	1 841 926,53
4	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 50	45	1 708 283,25
5	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 89а	37,6	2 133 588,03
6	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150а	72,4	2 750 780,48
7	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 110	33	1 911 384,90
8	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 148а	42,5	2 005 123,50
9	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 60	44,5	1 716 390,62
10	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 80	37,6	1 526 580,97
11	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 71	33	1 660 778,07
12	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 31	44,4	1 756 544,11
13	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 50а	43,5	1 780 688,02
14	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 45	60,6	2 315 286,23
15	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный,	55,7	2 104 842,60

№	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Балансовая стоимость, руб.
		д. 8, кв. 16		
16	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 144а	42,5	2 123 615,24
17	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 152а	42,3	1 956 551,21
18	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 124а	37,6	1 495 566,96
19	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 16а	39,3	1 622 621,74
20	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 31а	43,6	1 853 996,67
21	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 177а	42,8	2 485 082,15
22	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 98	33	1 585 423,27
23	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 32	62,4	2 885 367,51
24	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 64	44,7	1 790 571,82
25	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 75	33	1 695 926,91
26	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 15а	41	1 791 279,03
27	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 76	37,7	1 465 012,29
28	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 84	37,8	1 472 264,91
29	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 46а	43,3	1 806 794,79
30	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 4	55,6	2 477 157,33
31	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 4а	39,2	1 605 657,11
32	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 12	40,8	1 655 885,84
33	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 10а	39,2	1 999 762,94
34	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 89	72,4	2 931 054,57
35	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 124	72,4	2 604 422,37
36	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 102	33	1 892 754,60
37	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 114	33	1 823 836,51
38	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 56	38,6	1 591 798,76
39	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 9а	41	1 783 851,06
40	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 106	33	1 795 575,14
41	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 118	33	1 908 669,17
42	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он	42,6	2 418 228,34

№	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Балансовая стоимость, руб.
		Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 132а		
43	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 15	41,1	1 666 759,54
44	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 12а	41,1	1 796 072,75
45	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 46	45,2	1 750 985,59
46	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 123	66,9	2 895 415,40
47	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 185	76,8	2 810 880,00
48	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 183	42,6	1 591 110,00
49	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 230	100,4	3 594 320,00
50	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 215	100,4	3 594 320,00
51	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 225	100,4	3 594 320,00
52	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 219	84,3	3 017 940,00
53	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 181	62,3	2 280 180,00
54	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 224	84,3	3 017 940,00
55	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 189	84,3	3 017 940,00
56	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 184	84,3	3 017 940,00
57	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 69	64,5	2 386 500,00
58	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 190	100,4	3 594 320,00
59	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9	153,9	13 598 682,16

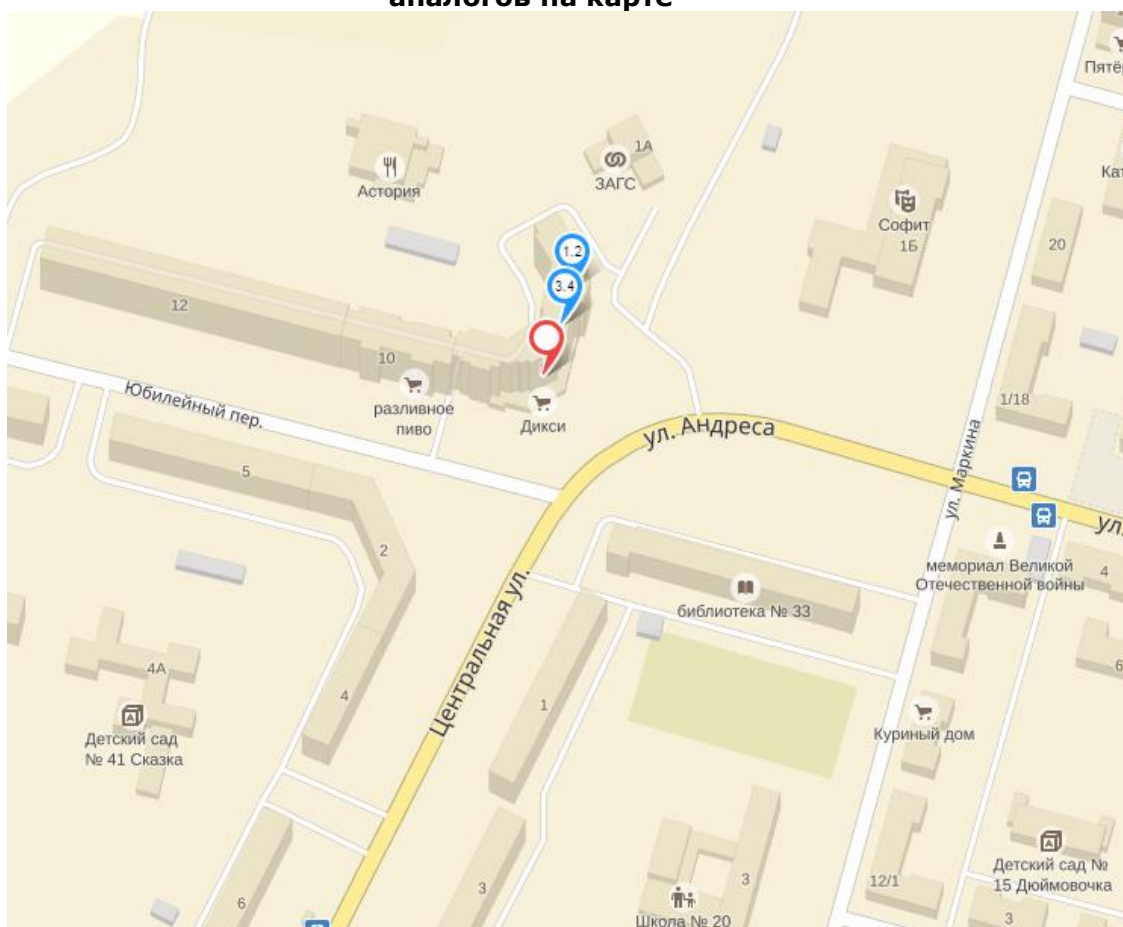
*Источник информации: данные предоставленные Заказчиком*

Расчет рыночной стоимости квартир представлен на примере однокомнатной квартиры, общей площадью: 37,6 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150.



Рис. 10.6

**Расположение оцениваемой однокомнатной квартиры и объектов-аналогов на карте**



Источник информации: [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru)

Табл. 10.48

**Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости квартиры, общей площадью: 37,6 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150**

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Характеристики местоположения объекта	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8
Площадь квартиры, кв. м	37,6	56,0	45,0	48,0	43,0
Площадь кухни, кв. м	8,4	21,6	11,0	9,0	12,0
Уровень и	без отделки	стандарт (ремонт)	стандарт (ремонт)	комфорт (ремонт)	стандарт (ремонт)

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
состояние отделки		не требуется)	не требуется)	не требуется)	не требуется)
Этажность дома	10	7	9	10	10
Этаж расположения квартиры	8	4	2	8	9
Количество комнат	1	1	1	1	1
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Наличие балкона/лоджии	Лоджия незастекленная	Лоджия незастекленная	Лоджия застекленная	Лоджия незастекленная	Лоджия незастекленная
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_47_et_601617949">https://www.avito.ru/voskresensk/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_47_et_601617949</a>	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kvartiry/1-k_kvartira_45_m_29_et_917136049">https://www.avito.ru/voskresensk/kvartiry/1-k_kvartira_45_m_29_et_917136049</a>	<a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/152219792/">https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/152219792/</a>	<a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/151534110/">https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/151534110/</a>

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

Расчет рыночной стоимости квартиры представлен в таблице ниже (Табл. 10.49).

Табл. 10.49

**Расчет рыночной стоимости квартиры, общей площадью 37,6 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_47_et_601617949">https://www.avito.ru/voskresensk/kvartiry/1-k_kvartira_56_m_47_et_601617949</a>	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kvartiry/1-k_kvartira_45_m_29_et_917136049">https://www.avito.ru/voskresensk/kvartiry/1-k_kvartira_45_m_29_et_917136049</a>	<a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/152219792/">https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/152219792/</a>	<a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/151534110/">https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/151534110/</a>
Цена предложения, руб.		2 600 000	2 300 000	2 950 000	2 200 000
Площадь квартиры, кв. м	37,6	56,0	45,0	48,0	43,0
Цена предложения, руб./кв. м		<b>46 429</b>	<b>51 111</b>	<b>61 458</b>	<b>51 163</b>
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		<b>46 429</b>	<b>51 111</b>	<b>61 458</b>	<b>51 163</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	-	<b>46 429</b>	<b>51 111</b>	<b>61 458</b>	<b>51 163</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения),	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
(%)					
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	-	<b>46 429</b>	<b>51 111</b>	<b>61 458</b>	<b>51 163</b>
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	-	<b>44 107</b>	<b>48 556</b>	<b>58 385</b>	<b>48 605</b>
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	-	<b>44 107</b>	<b>48 556</b>	<b>58 385</b>	<b>48 605</b>
Характеристики местоположения объекта	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8	Московская обл., г. Воскресенск, пер. Юбилейный, д. 8
Расстояние до остановки общественного транспорта, м	260	240	240	240	240
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	-	<b>44 107</b>	<b>48 556</b>	<b>58 385</b>	<b>48 605</b>
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка на тип дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		<b>44 107</b>	<b>48 556</b>	<b>58 385</b>	<b>48 605</b>
Этажность дома	10	7	9	10	10
Этаж расположения квартиры	8	4	2	8	9
Корректировка этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	-	<b>44 107</b>	<b>48 556</b>	<b>58 385</b>	<b>48 605</b>
Площадь квартиры, кв. м	37,6	56,0	45,0	48,0	43,0
Корректировка на площадь, %		5,7%	2,5%	3,5%	1,9%
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		<b>46 637</b>	<b>49 792</b>	<b>60 416</b>	<b>49 526</b>
Площадь кухни, кв. м	8,4	21,6	11,0	9,0	12,0
Корректировка на площадь кухни, %		-5,8%	-5,8%	-3,0%	-5,8%
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		<b>43 920</b>	<b>46 892</b>	<b>58 604</b>	<b>46 641</b>
Уровень и состояние отделки	без отделки	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	комфорт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)		-7 840	-7 840	-12 000	-7 840
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		<b>36 080</b>	<b>39 052</b>	<b>46 604</b>	<b>38 801</b>

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие балкона/лоджии	Лоджия незастекленная	Лоджия незастекленная	Лоджия застекленная	Лоджия незастекленная	Лоджия незастекленная
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)		0,0%	-1,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		<b>36 080</b>	<b>38 665</b>	<b>46 604</b>	<b>38 801</b>
Показатель совокупной корректировки	-	29,4%	26,1%	27,0%	24,5%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24%	25%	25%	26%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м					<b>40 055</b>
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>					<b>1 506 068</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

*Допущение: в распоряжении Оценщика отсутствовала информация о площади кухни для квартиры, общей площадью 153,9 кв. м, расположенной по адресу: г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9, в связи с этим Оценщик проанализировал рынок жилой недвижимости, и исходя из консервативного подхода, принял среднюю площадь кухонь сопоставимых квартир, за площадь кухни данного объекта.*

Аналогично была определена рыночная стоимость всех оцениваемых квартир. Расчетные таблицы определения рыночной стоимости всех оцениваемых квартир представлены в Приложении 13.7 в Томе 1, Книга 1, настоящего Отчета

Описание внесенных корректировок представлено ниже по тексту Отчета.

#### **10.2.6. Обоснование вносимых корректировок для квартир**

В цену объекта-аналога, Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 * (1 + \Pi_1) + (1 + \Pi_2) + \dots + (1 + \Pi_n),$$

где:

$P_0$  – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{корр}}$  – скорректированная цена аналога;

$\Pi_1, \Pi_2, \Pi_n$  – поправочные коэффициенты.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка жилой недвижимости. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

##### Корректировка на право

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемого объекта. Корректировка принята равной 0 %.

##### Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения о продаже. В соответствии со

сложившейся практикой на рынке жилой недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения. По результатам проведенных телефонных переговоров представители собственников объектов-аналогов подтвердили возможность предоставления скидки от цены предложения.

Значение скидки на торг для объектов-аналогов было принято на основании коэффициентов, представленных на аналитическом портале Satrielt.

Табл. 10.50

**Коэффициент скидки на торг для квартир – отношение цен сделок к ценам предложения по видам объектов**

Объекты	Среднее значение
Квартир и комнат в многоквартирных жилых домах	0,95

Источник информации: <https://satrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/910-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2017-goda>

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 14 февраля 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на рыночную стоимость квартир, является местоположение (район расположения, округ, удаленность от остановок общественного транспорта). В случае, когда объекты-аналоги отличались по данному параметру, Оценщик вводил корректировку на основании данных представленных на портале Satrielt.

Табл. 10.51

**Коэффициент корректировки на транспортную доступность**

Оценка параметра	Расстояние, м	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	>200	1
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	>500	0,96
В удалении от узла общественного транспорта	<500	0,91

Источник информации: <https://satrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/911-na-transportnuyu-dostupnost-korrektirovki-stoimosti-kvartir-na-01-01-2017-goda>

Корректировка на тип дома

Важным ценообразующим фактором для жилой недвижимости тип дома в котором расположена квартира. Поэтому введение корректировки по данному параметру необходимо. Данные для расчета корректировки на материал стен для многоквартирных жилых домов были взяты на основании данных представленных на портале Satrielt.

Табл. 10.52

**Коэффициент корректировки на тип дома**

Тип дома	Среднее значение
Кирпичный	1
Монолитный	1,02
Панельный	0,94

Источник информации: <https://satrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/906-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

### Корректировка на этаж расположения квартиры

Корректировка на этаж расположения квартиры, является ценообразующим параметром. Со сложившейся практикой на рынке жилой недвижимости, квартиры, расположенные на средних этажах, стоят дороже за кв. м, чем квартиры, расположенные на первом и последнем этаже. На основании этого корректировка на этаж расположения квартиры была принята на основании данных представленных на портале Statrielt.

Табл. 10.53

#### **Коэффициент корректировки на этаж расположения квартиры**

Расположение	Среднее значение
1 этаж	0,94
С 2 до 9	1
С 9 до 14	0,99
на верхнем этаже	0,96

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/915-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

### Корректировка на площадь кухни

Корректировка на площадь кухни, определялась на основании данных представленных на портале Statrielt.

Табл. 10.54

#### **Корректирующий коэффициент площадь кухни**

№	Характеристика параметра	Среднее значение
1	Площадь кухни с 5,5 до 8,5 кв. м	0,97
2	Площадь кухни с 8,5 до 10,0 кв. м	1,00
3	Площадь кухни с 10,0 до 13,0 кв. м	1,03
4	Площадь кухни с 13,0 до 16,0 кв. м	1,03

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/923-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

### Корректировка на общую площадь квартиры

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка на площадь определялась на основании данных представленных на портале Statrielt<sup>5</sup>.

В соответствии с данным источником, корректировку на площадь можно рассчитать следующим образом:

$$Ks = (So/Sa)^n, \text{ где:}$$

$Ks$  – величина корректировки на общую площадь;

$So$  – общая площадь оцениваемой квартиры;

$Sa$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры;

$N$  – «коэффициент торможения», - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.  $N = -0.14$ .

<sup>5</sup> <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/106-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/770-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2016-goda>

### Корректировка на состояние/уровень 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 для оцениваемой квартиры.

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 квартир и жилых домов 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 обойтись 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: «Авальремонт», «remontami7», «Ремонтная бригада», «Рембригада», «RemontProfi», «Стройлимитед», «1000 ремонтов», «Arada-Remont», «Вира-Артстрой», «Интер Строй», «Полный ремонт» 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. 10.55

### **Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки квартир**

№ п/п	Название компании	Источник информации	Стоимость работ без учета материалов за 1 кв. м/руб.		
			Стандарт	Комфорт	Люкс
1	"Авальремонт"	<a href="http://avalremont.ru/Tseni/">http://avalremont.ru/Tseni/</a>	2 000	5 000	7 000
2	remontami7	<a href="http://remontami7.ru/">http://remontami7.ru/</a>	5 500	6 700	12 000
3	Ремонтная бригада	<a href="http://www.remont-sdelaem.ru/price.htm">http://www.remont-sdelaem.ru/price.htm</a>	3 000	5 000	7 000
4	Рембригада	<a href="http://www.rembrigada.ru/price.html">http://www.rembrigada.ru/price.html</a>	5 000	7 000	10 000
5	RemontProfi	<a href="http://www.remontprofi.ru/remont-kvartir-pod-klyuch/">http://www.remontprofi.ru/remont-kvartir-pod-klyuch/</a>	6 900	9 000	16 000
	<b>Средняя стоимость работ за 1 кв.м/руб</b>		<b>4 480</b>	<b>6 540</b>	<b>10 400</b>

Источник: анализ Оценщиком рынка ремонтных услуг

Табл. 10.56

**Средняя стоимость ремонта квартиры 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 НДС
Стандарт	4 480	0	4 480	<b>8 960</b>
Комфорт	6 540	0	6 540	<b>13 080</b>
Люкс	10 400	0	10 400	<b>20 800</b>

*Источник: анализ Оценщиком рынка ремонтных услуг*

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. 10.57

**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 основания местами до 10% площади пола	50,5 %	



Состояние отделки	Вид отделки	Признаки износа	Физический износ, %	Среднее значение
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. 10.58

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

№ 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	-8 960	-13 080	-20 800	-6 272	-9 156	-14 560	-4 480	-6 540	-10 400
2	стандарт (ремонт не требуется)	8 960	0	-4 120	-11 840	2 688	-196	-5 600	4 480	2 420	-1 440
3	комфорт (ремонт не требуется)	13 080	4 120	0	-7 720	6 808	3 924	-1 480	8 600	6 540	2 680
4	люкс (ремонт не требуется)	20 800	11 840	7 720	0	14 528	11 644	6 240	16 320	14 260	10 400
5	стандарт (требуется косметический ремонт)	6 272	-2 688	-6 808	-14 528	0	-2 884	-8 288	1 792	-268	-4 128
6	комфорт (требуется косметический ремонт)	9 156	196	-3 924	-11 644	2 884	0	-5 404	4 676	2 616	-1 244
7	люкс (требуется косметический ремонт)	14 560	5 600	1 480	-6 240	8 288	5 404	0	10 080	8 020	4 160
8	стандарт (требуется капитальный ремонт)	4 480	-4 480	-8 600	-16 320	-1 792	-4 676	-10 080	0	-2 060	-5 920
9	комфорт (требуется капитальный ремонт)	6 540	-2 420	-6 540	-14 260	268	-2 616	-8 020	2 060	0	-3 860
10	люкс (требуется капитальный ремонт)	10 400	1 440	-2 680	-10 400	4 128	1 244	-4 160	5 920	3 860	0

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Внесенные корректировки на состояние/уровень объекта представлены в таблице выше по тексту Отчета.

Корректировка на наличие балкона

Важным ценообразующим фактором является наличие балкона/лоджии у квартир. В связи с этим корректировка на наличие балкона/лоджии принята на основании данных представленных на портале Statrielt.

Табл. 10.59

**Коэффициент корректировки на наличие/отсутствие лоджии/балкона**

Наименование	Показатель
<b>Балкон</b>	
Есть	1,00
Нет	0,97
<b>Лоджия незастекленная</b>	
Есть	1,00
Нет	0,95
<b>Лоджия застекленная</b>	
Есть	1,00
Нет	0,94
<b>Лоджия застекленная/Лоджия незастекленная</b>	
Лоджия незастекленная	1,00
Лоджия застекленная	1,01
<b>Лоджия застекленная/Балкон</b>	
Лоджия застекленная	1,04
Балкон	1,00
<b>Лоджия незастекленная/Балкон</b>	
Лоджия незастекленная	1,02
Балкон	1,00

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/113-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij-kvartir/korrektirovki-kvartir/922-na-balkon-lodzhiju-v-kvartire-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

Корректировка на наличие котельной над квартирой

Некоторые многоквартирные жилые дома отапливаются собственной котельной, которая расположена на последних этажах, что доставляет неудобства жителям соседних квартир. В связи с чем, Оценщик ввел корректировку, на наличие котельной на верхних этажах, для квартиры, общей площадью: 64,5 кв. м, расположенной по адресу: г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 69. Корректировка на торг была рассчитана на основании анализа проведенного Оценщиком (телефонные переговоры с риелторами), расчет приведен в Табл. 10.60.

Табл. 10.60

**Значение корректировки на наличие котельной над квартирой**

№	Наименование	Контактная информация	Скидка, (%)	Источник информации
1	Наличие котельной над квартирой	8-937-818-19-22 Артем	-25%	<a href="https://saratov.etagi.com/">https://saratov.etagi.com/</a>
2	Наличие котельной над квартирой	8-917-210-70-66 Лусине	-40%	<a href="http://www.ne64.ru">www.ne64.ru</a>
3	Наличие котельной над квартирой	8-900-310-73-99 Алексей	-30%	<a href="http://www.famreal.com">www.famreal.com</a>
4	Наличие котельной над квартирой	8-962-627-00-74 Дмитрий	-25%	<a href="http://vr-saratov.ru/">http://vr-saratov.ru/</a>
5	Наличие котельной над квартирой	8-960-344-88-98 Таисия	-30%	<a href="http://www.rsp64.ru/">http://www.rsp64.ru/</a>
<b>Итого</b>			<b>-30%</b>	

Источник информации: расчет Оценщика

### Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемых объектов, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. 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.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

$\text{Вес}_i$  – вес  $i$ -ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$  – коэффициент соответствия объекту оценки  $i$ -ого аналога;

$P_{\text{совокуп.корреки.}i}$  – показатель совокупной корректировки  $i$ -ого объекта аналога.

### **10.2.7. Заключение о рыночной стоимости оцениваемых квартир в рамках сравнительного подхода**

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых квартир на дату проведения оценки на основе применения сравнительного подхода составляет:

Табл. 10.61

#### **Рыночная стоимость оцениваемых квартир на основе применения сравнительного подхода**

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150	1 506 068
2	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 95	1 283 733
3	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 173а	1 733 863
4	Квартира, общей площадью 45 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 50	1 780 785
5	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 89а	1 721 290
6	Квартира, общей площадью 72,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150а	2 587 142
7	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 110	1 525 260
8	Квартира, общей площадью 42,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 148а	1 730 473
9	Квартира, общей площадью 44,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 60	1 764 292
10	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 80	1 534 042
11	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 71	1 283 733
12	Квартира, общей площадью 44,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 31	1 760 993
13	Квартира, общей площадью 43,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 50а	1 821 389
14	Квартира, общей площадью 60,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 45	2 150 815
15	Квартира, общей площадью 55,7 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 16	2 234 183
16	Квартира, общей площадью 42,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 144а	2 049 435
17	Квартира, общей площадью 42,3 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 152а	1 723 725
18	Квартира, общей площадью	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок	1 432 334

№	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
	37,6 кв. м	Юбилейный, д. 8, кв. 124а	
19	Квартира, общей площадью 39,3 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 16а	1 591 336
20	Квартира, общей площадью 43,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 31а	1 824 878
21	Квартира, общей площадью 42,8 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 177а	2 061 590
22	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 98	1 283 733
23	Квартира, общей площадью 62,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 32	2 652 562
24	Квартира, общей площадью 44,7 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 64	1 770 925
25	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 75	1 283 733
26	Квартира, общей площадью 41 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 15а	1 734 136
27	Квартира, общей площадью 37,7 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 76	1 537 406
28	Квартира, общей площадью 37,8 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 84	1 540 804
29	Квартира, общей площадью 43,3 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 46а	1 814 400
30	Квартира, общей площадью 55,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 4	2 230 894
31	Квартира, общей площадью 39,2 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 4а	1 865 018
32	Квартира, общей площадью 40,8 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 12	1 641 588
33	Квартира, общей площадью 39,2 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 10а	1 865 018
34	Квартира, общей площадью 72,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 89	3 014 157
35	Квартира, общей площадью 72,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 124	2 458 052
36	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 102	1 525 260
37	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 114	1 525 260
38	Квартира, общей площадью 38,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 56	1 567 816
39	Квартира, общей площадью 41 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 9а	1 734 136
40	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 106	1 525 260
41	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 118	1 525 260
42	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 132а	2 053 490
43	Квартира, общей площадью 41,1 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 15	1 651 562
44	Квартира, общей площадью 41,1 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 12а	1 737 626
45	Квартира, общей площадью 45,2 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 46	1 787 434
46	Квартира, общей площадью 66,9 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 123	2 724 503
47	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
48	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
49	Земельный участок, общей площадью 1470 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 710
50	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
51	Земельный участок, общей площадью 1364 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	808 852
52	Земельный участок, общей площадью 1053 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	624 429
53	Земельный участок, общей площадью 1297 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	769 121
54	Земельный участок, общей площадью 1079 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	639 847
55	Земельный участок, общей площадью 1471 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	872 303
56	Земельный участок, общей площадью 1470 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 710
57	Земельный участок, общей площадью 47314 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	17 222 296









№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
178	Земельный участок, общей площадью 1254 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	743 622
179	Земельный участок, общей площадью 1469 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 117
180	Земельный участок, общей площадью 1989 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 125 774
181	Нежилое отдельно стоящее здание-склад №1 запчастей и агрегатов (Лит.10А,10А3,10А2), общей площадью 1190,1 кв. м	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	1 186 411
182	Нежилое отдельно стоящее здание-склад материалов №2 (Лит.8А), общей площадью 299,4 кв. м	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	298 472
183	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленно-производственной застройки, общей площадью 10017 кв. м	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	6 591 186
184	Земельный участок, общей площадью 172585 кв. м	Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки	20 365 030
185	Квартира, общей площадью 76,8 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 185	2 985 139
186	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 183	1 468 891
187	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 230	3 145 833
188	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 215	3 302 457
189	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 225	3 302 457
190	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 219	2 846 137
191	Квартира, общей площадью 62,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 181	2 502 716
192	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 224	2 846 137
193	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 189	2 846 137
194	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 184	2 646 514
195	Квартира, общей площадью 64,5 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 69	1 933 581
196	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 190	3 302 457
197	Нежилое здание, общей площадью 1010,6 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	5 638 137
198	Нежилое помещение, общей площадью 39 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	865 683
199	Нежилое помещение, общей площадью 53,7 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	1 191 979
200	Нежилое помещение, общей площадью 26,7 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	592 660
201	Нежилое помещение, общей площадью 175,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	2 854 284
202	Нежилое помещение, общей площадью 225,8 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III	1 574 955
203	Квартира, общей площадью 153,9 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9	9 364 661
<b>Итого:</b>			<b>292 503 673</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

## **11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ**

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. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надёжность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надёжности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т. е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Затратный подход в рамках настоящего Отчета применялся только для определения рыночной стоимости объектов незавершенного строительства. Обоснование отказа от применения затратного подхода для чести оцениваемых объектов приведено в разделе Выбор подходов и методов к оценке.

Доходный подход в рамках настоящего Отчета не применялся. Обоснование отказа от применения доходного подхода приведено в разделе Выбор подходов и методов к оценке.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице ниже.

Табл. 11.1

**Результаты оценки объектов недвижимости, полученные при применении различных подходов к оценке**

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
1	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150	Не применялся	-	1 506 068	1	Не применялся	-	1 506 068
2	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 95	Не применялся	-	1 283 733	1	Не применялся	-	1 283 733
3	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 173а	Не применялся	-	1 733 863	1	Не применялся	-	1 733 863
4	Квартира, общей площадью 45 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 50	Не применялся	-	1 780 785	1	Не применялся	-	1 780 785
5	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 89а	Не применялся	-	1 721 290	1	Не применялся	-	1 721 290
6	Квартира, общей площадью 72,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150а	Не применялся	-	2 587 142	1	Не применялся	-	2 587 142
7	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 110	Не применялся	-	1 525 260	1	Не применялся	-	1 525 260
8	Квартира, общей площадью 42,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 148а	Не применялся	-	1 730 473	1	Не применялся	-	1 730 473
9	Квартира, общей площадью 44,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 60	Не применялся	-	1 764 292	1	Не применялся	-	1 764 292
10	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 80	Не применялся	-	1 534 042	1	Не применялся	-	1 534 042
11	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 71	Не применялся	-	1 283 733	1	Не применялся	-	1 283 733
12	Квартира, общей площадью 44,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 31	Не применялся	-	1 760 993	1	Не применялся	-	1 760 993
13	Квартира, общей площадью 43,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 50а	Не применялся	-	1 821 389	1	Не применялся	-	1 821 389
14	Квартира, общей площадью	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок	Не применялся	-	2 150 815	1	Не применялся	-	2 150 815

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	60,6 кв. м	Юбилейный, д. 8, кв. 45							
15	Квартира, общей площадью 55,7 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 16	Не применялся	-	2 234 183	1	Не применялся	-	2 234 183
16	Квартира, общей площадью 42,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 144а	Не применялся	-	2 049 435	1	Не применялся	-	2 049 435
17	Квартира, общей площадью 42,3 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 152а	Не применялся	-	1 723 725	1	Не применялся	-	1 723 725
18	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 124а	Не применялся	-	1 432 334	1	Не применялся	-	1 432 334
19	Квартира, общей площадью 39,3 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 16а	Не применялся	-	1 591 336	1	Не применялся	-	1 591 336
20	Квартира, общей площадью 43,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 31а	Не применялся	-	1 824 878	1	Не применялся	-	1 824 878
21	Квартира, общей площадью 42,8 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 177а	Не применялся	-	2 061 590	1	Не применялся	-	2 061 590
22	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 98	Не применялся	-	1 283 733	1	Не применялся	-	1 283 733
23	Квартира, общей площадью 62,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 32	Не применялся	-	2 652 562	1	Не применялся	-	2 652 562
24	Квартира, общей площадью 44,7 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 64	Не применялся	-	1 770 925	1	Не применялся	-	1 770 925
25	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 75	Не применялся	-	1 283 733	1	Не применялся	-	1 283 733
26	Квартира, общей площадью 41 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 15а	Не применялся	-	1 734 136	1	Не применялся	-	1 734 136
27	Квартира, общей площадью 37,7 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 76	Не применялся	-	1 537 406	1	Не применялся	-	1 537 406
28	Квартира, общей площадью 37,8 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 84	Не применялся	-	1 540 804	1	Не применялся	-	1 540 804

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
29	Квартира, общей площадью 43,3 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 46а	Не применялся	-	1 814 400	1	Не применялся	-	1 814 400
30	Квартира, общей площадью 55,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 4	Не применялся	-	2 230 894	1	Не применялся	-	2 230 894
31	Квартира, общей площадью 39,2 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 4а	Не применялся	-	1 865 018	1	Не применялся	-	1 865 018
32	Квартира, общей площадью 40,8 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 12	Не применялся	-	1 641 588	1	Не применялся	-	1 641 588
33	Квартира, общей площадью 39,2 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 10а	Не применялся	-	1 865 018	1	Не применялся	-	1 865 018
34	Квартира, общей площадью 72,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 89	Не применялся	-	3 014 157	1	Не применялся	-	3 014 157
35	Квартира, общей площадью 72,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 124	Не применялся	-	2 458 052	1	Не применялся	-	2 458 052
36	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 102	Не применялся	-	1 525 260	1	Не применялся	-	1 525 260
37	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 114	Не применялся	-	1 525 260	1	Не применялся	-	1 525 260
38	Квартира, общей площадью 38,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 56	Не применялся	-	1 567 816	1	Не применялся	-	1 567 816
39	Квартира, общей площадью 41 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 9а	Не применялся	-	1 734 136	1	Не применялся	-	1 734 136
40	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 106	Не применялся	-	1 525 260	1	Не применялся	-	1 525 260
41	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 118	Не применялся	-	1 525 260	1	Не применялся	-	1 525 260
42	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 132а	Не применялся	-	2 053 490	1	Не применялся	-	2 053 490
43	Квартира, общей площадью	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок	Не применялся	-	1 651 562	1	Не применялся	-	1 651 562

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	41,1 кв. м	Юбилейный, д. 8, кв. 15							
44	Квартира, общей площадью 41,1 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 12а	Не применялся	-	1 737 626	1	Не применялся	-	1 737 626
45	Квартира, общей площадью 45,2 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 46	Не применялся	-	1 787 434	1	Не применялся	-	1 787 434
46	Квартира, общей площадью 66,9 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 123	Не применялся	-	2 724 503	1	Не применялся	-	2 724 503
47	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	849 000	1	Не применялся	-	849 000
48	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	849 000	1	Не применялся	-	849 000
49	Земельный участок, общей площадью 1470 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	871 710	1	Не применялся	-	871 710
50	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	849 000	1	Не применялся	-	849 000
51	Земельный участок, общей площадью 1364 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	808 852	1	Не применялся	-	808 852
52	Земельный участок, общей площадью 1053 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	624 429	1	Не применялся	-	624 429
53	Земельный участок, общей площадью 1297 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	769 121	1	Не применялся	-	769 121
54	Земельный участок, общей площадью 1079 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	639 847	1	Не применялся	-	639 847
55	Земельный участок, общей	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	Не применялся	-	872 303	1	Не применялся	-	872 303

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадью 1471 кв. м	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
56	Земельный участок, общей площадью 1470 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	871 710	1	Не применялся	-	871 710
57	Земельный участок, общей площадью 47314 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	17 222 296	1	Не применялся	-	17 222 296
58	Земельный участок, общей площадью 4166 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	1 808 044	1	Не применялся	-	1 808 044
59	Земельный участок, общей площадью 837 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	496 341	1	Не применялся	-	496 341
60	Земельный участок, общей площадью 1623 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	918 618	1	Не применялся	-	918 618
61	Земельный участок, общей площадью 1532 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	867 112	1	Не применялся	-	867 112
62	Земельный участок, общей площадью 1536 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	869 376	1	Не применялся	-	869 376
63	Земельный участок, общей площадью 1596 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	903 336	1	Не применялся	-	903 336
64	Земельный участок, общей площадью 1700 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	962 200	1	Не применялся	-	962 200
65	Земельный участок, общей площадью 1425 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	845 025	1	Не применялся	-	845 025
66	Земельный участок, общей	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	Не применялся	-	962 200	1	Не применялся	-	962 200



№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадью 1700 кв. м	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
67	Земельный участок, общей площадью 1454 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	862 222	1	Не применялся	-	862 222
68	Земельный участок, общей площадью 1576 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	892 016	1	Не применялся	-	892 016
69	Земельный участок, общей площадью 1597 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	903 902	1	Не применялся	-	903 902
70	Земельный участок, общей площадью 1380 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	818 340	1	Не применялся	-	818 340
71	Земельный участок, общей площадью 1344 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	796 992	1	Не применялся	-	796 992
72	Земельный участок, общей площадью 1380 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	818 340	1	Не применялся	-	818 340
73	Земельный участок, общей площадью 1199 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	711 007	1	Не применялся	-	711 007
74	Земельный участок, общей площадью 1707 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	966 162	1	Не применялся	-	966 162
75	Земельный участок, общей площадью 1542 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	872 772	1	Не применялся	-	872 772
76	Земельный участок, общей площадью 2049 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	1 159 734	1	Не применялся	-	1 159 734
77	Земельный участок, общей	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	Не применялся	-	923 712	1	Не применялся	-	923 712

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадью 1632 кв. м	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
78	Земельный участок, общей площадью 1600 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	905 600	1	Не применялся	-	905 600
79	Земельный участок, общей площадью 1700 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	962 200	1	Не применялся	-	962 200
80	Земельный участок, общей площадью 1700 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	962 200	1	Не применялся	-	962 200
81	Земельный участок, общей площадью 1455 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	862 815	1	Не применялся	-	862 815
82	Земельный участок, общей площадью 921 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	546 153	1	Не применялся	-	546 153
83	Земельный участок, общей площадью 1129 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	669 497	1	Не применялся	-	669 497
84	Земельный участок, общей площадью 967 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	573 431	1	Не применялся	-	573 431
85	Земельный участок, общей площадью 837 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	496 341	1	Не применялся	-	496 341
86	Земельный участок, общей площадью 1171 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	694 403	1	Не применялся	-	694 403
87	Земельный участок, общей площадью 1086 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	643 998	1	Не применялся	-	643 998
88	Земельный участок, общей	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	Не применялся	-	813 003	1	Не применялся	-	813 003

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадью 1371 кв. м	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
89	Земельный участок, общей площадью 1577 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	892 582	1	Не применялся	-	892 582
90	Земельный участок, общей площадью 2008 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	1 136 528	1	Не применялся	-	1 136 528
91	Земельный участок, общей площадью 939 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	556 827	1	Не применялся	-	556 827
92	Земельный участок, общей площадью 1243 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	737 099	1	Не применялся	-	737 099
93	Земельный участок, общей площадью 1633 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	924 278	1	Не применялся	-	924 278
94	Земельный участок, общей площадью 1619 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	916 354	1	Не применялся	-	916 354
95	Земельный участок, общей площадью 1637 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	926 542	1	Не применялся	-	926 542
96	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	849 000	1	Не применялся	-	849 000
97	Земельный участок, общей площадью 1470 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	871 710	1	Не применялся	-	871 710
98	Земельный участок, общей площадью 1372 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	813 596	1	Не применялся	-	813 596
99	Земельный участок, общей	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	Не применялся	-	606 046	1	Не применялся	-	606 046

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадью 1022 кв. м	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
100	Земельный участок, общей площадью 1383 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	820 119	1	Не применялся	-	820 119
101	Земельный участок, общей площадью 985 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	584 105	1	Не применялся	-	584 105
102	Земельный участок, общей площадью 1400 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	830 200	1	Не применялся	-	830 200
103	Земельный участок, общей площадью 1305 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	773 865	1	Не применялся	-	773 865
104	Земельный участок, общей площадью 1081 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	641 033	1	Не применялся	-	641 033
105	Земельный участок, общей площадью 847 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	502 271	1	Не применялся	-	502 271
106	Земельный участок, общей площадью 886 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	525 398	1	Не применялся	-	525 398
107	Земельный участок, общей площадью 1389 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	823 677	1	Не применялся	-	823 677
108	Земельный участок, общей площадью 1225 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	726 425	1	Не применялся	-	726 425
109	Земельный участок, общей площадью 1440 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	853 920	1	Не применялся	-	853 920
110	Земельный участок, общей	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	Не применялся	-	809 445	1	Не применялся	-	809 445

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадью 1365 кв. м	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
111	Земельный участок, общей площадью 1607 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	909 562	1	Не применялся	-	909 562
112	Земельный участок, общей площадью 1700 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	962 200	1	Не применялся	-	962 200
113	Земельный участок, общей площадью 1764 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	998 424	1	Не применялся	-	998 424
114	Земельный участок, общей площадью 1218 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	722 274	1	Не применялся	-	722 274
115	Земельный участок, общей площадью 1843 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	1 043 138	1	Не применялся	-	1 043 138
116	Земельный участок, общей площадью 960 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	569 280	1	Не применялся	-	569 280
117	Земельный участок, общей площадью 1161 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	688 473	1	Не применялся	-	688 473
118	Земельный участок, общей площадью 846 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	501 678	1	Не применялся	-	501 678
119	Земельный участок, общей площадью 1342 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	795 806	1	Не применялся	-	795 806
120	Земельный участок, общей площадью 934 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	553 862	1	Не применялся	-	553 862
121	Земельный участок, общей	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	Не применялся	-	672 462	1	Не применялся	-	672 462

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадью 1134 кв. м	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
122	Земельный участок, общей площадью 1177 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	697 961	1	Не применялся	-	697 961
123	Земельный участок, общей площадью 1564 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	885 224	1	Не применялся	-	885 224
124	Земельный участок, общей площадью 1704 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	964 464	1	Не применялся	-	964 464
125	Земельный участок, общей площадью 1622 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	918 052	1	Не применялся	-	918 052
126	Земельный участок, общей площадью 1478 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	876 454	1	Не применялся	-	876 454
127	Земельный участок, общей площадью 1062 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	629 766	1	Не применялся	-	629 766
128	Земельный участок, общей площадью 1505 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	851 830	1	Не применялся	-	851 830
129	Земельный участок, общей площадью 1495 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	886 535	1	Не применялся	-	886 535
130	Земельный участок, общей площадью 1504 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	851 264	1	Не применялся	-	851 264
131	Земельный участок, общей площадью 1567 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	886 922	1	Не применялся	-	886 922
132	Земельный участок, общей	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	Не применялся	-	849 000	1	Не применялся	-	849 000

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадью 1500 кв. м	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
133	Земельный участок, общей площадью 1568 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	887 488	1	Не применялся	-	887 488
134	Земельный участок, общей площадью 1700 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	962 200	1	Не применялся	-	962 200
135	Земельный участок, общей площадью 1600 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	905 600	1	Не применялся	-	905 600
136	Земельный участок, общей площадью 1203 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	713 379	1	Не применялся	-	713 379
137	Земельный участок, общей площадью 1492 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	884 756	1	Не применялся	-	884 756
138	Земельный участок, общей площадью 1076 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	638 068	1	Не применялся	-	638 068
139	Земельный участок, общей площадью 1516 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	858 056	1	Не применялся	-	858 056
140	Земельный участок, общей площадью 1331 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	789 283	1	Не применялся	-	789 283
141	Земельный участок, общей площадью 1213 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	719 309	1	Не применялся	-	719 309
142	Земельный участок, общей площадью 1424 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	844 432	1	Не применялся	-	844 432
143	Земельный участок, общей	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	Не применялся	-	801 143	1	Не применялся	-	801 143

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадью 1351 кв. м	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
144	Земельный участок, общей площадью 1489 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	882 977	1	Не применялся	-	882 977
145	Земельный участок, общей площадью 1516 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	858 056	1	Не применялся	-	858 056
146	Земельный участок, общей площадью 1041 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	617 313	1	Не применялся	-	617 313
147	Земельный участок, общей площадью 1178 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	698 554	1	Не применялся	-	698 554
148	Земельный участок, общей площадью 1259 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	746 587	1	Не применялся	-	746 587
149	Земельный участок, общей площадью 1155 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	684 915	1	Не применялся	-	684 915
150	Земельный участок, общей площадью 1221 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	724 053	1	Не применялся	-	724 053
151	Земельный участок, общей площадью 1701 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	962 766	1	Не применялся	-	962 766
152	Земельный участок, общей площадью 1568 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	887 488	1	Не применялся	-	887 488
153	Земельный участок, общей площадью 2106 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	1 191 996	1	Не применялся	-	1 191 996
154	Земельный участок, общей	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	Не применялся	-	923 712	1	Не применялся	-	923 712



№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадью 1632 кв. м	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
155	Земельный участок, общей площадью 1595 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	902 770	1	Не применялся	-	902 770
156	Земельный участок, общей площадью 1600 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	905 600	1	Не применялся	-	905 600
157	Земельный участок, общей площадью 2406 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	1 361 796	1	Не применялся	-	1 361 796
158	Земельный участок, общей площадью 1153 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	683 729	1	Не применялся	-	683 729
159	Земельный участок, общей площадью 1375 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	815 375	1	Не применялся	-	815 375
160	Земельный участок, общей площадью 957 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	567 501	1	Не применялся	-	567 501
161	Земельный участок, общей площадью 1011 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	599 523	1	Не применялся	-	599 523
162	Земельный участок, общей площадью 1189 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	705 077	1	Не применялся	-	705 077
163	Земельный участок, общей площадью 772 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	457 796	1	Не применялся	-	457 796
164	Земельный участок, общей площадью 982 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	582 326	1	Не применялся	-	582 326
165	Земельный участок, общей	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	Не применялся	-	919 750	1	Не применялся	-	919 750

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадью 1625 кв. м	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
166	Земельный участок, общей площадью 2201 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	1 245 766	1	Не применялся	-	1 245 766
167	Земельный участок, общей площадью 1264 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	749 552	1	Не применялся	-	749 552
168	Земельный участок, общей площадью 988 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	585 884	1	Не применялся	-	585 884
169	Земельный участок, общей площадью 783 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	464 319	1	Не применялся	-	464 319
170	Земельный участок, общей площадью 1319 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	782 167	1	Не применялся	-	782 167
171	Земельный участок, общей площадью 989 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	586 477	1	Не применялся	-	586 477
172	Земельный участок, общей площадью 1595 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	902 770	1	Не применялся	-	902 770
173	Земельный участок, общей площадью 1499 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	888 907	1	Не применялся	-	888 907
174	Земельный участок, общей площадью 1470 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	871 710	1	Не применялся	-	871 710
175	Земельный участок, общей площадью 1343 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	796 399	1	Не применялся	-	796 399
176	Земельный участок, общей	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	Не применялся	-	964 464	1	Не применялся	-	964 464

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	площадью 1704 кв. м	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
177	Земельный участок, общей площадью 1569 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	888 054	1	Не применялся	-	888 054
178	Земельный участок, общей площадью 1254 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	743 622	1	Не применялся	-	743 622
179	Земельный участок, общей площадью 1469 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	871 117	1	Не применялся	-	871 117
180	Земельный участок, общей площадью 1989 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	Не применялся	-	1 125 774	1	Не применялся	-	1 125 774
181	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:111	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 595 531	1	Не применялся	-	Не применялся	-	2 595 531
182	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:126	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 596 031	1	Не применялся	-	Не применялся	-	2 596 031
183	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 229 131	1	Не применялся	-	Не применялся	-	2 229 131

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	номером 50:08:0060234:151								
184	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:154	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 203 944	1	Не применялся	-	Не применялся	-	2 203 944
185	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:161	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 099 648	1	Не применялся	-	Не применялся	-	2 099 648
186	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:185	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 776 187	1	Не применялся	-	Не применялся	-	1 776 187
187	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:93	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 555 945	1	Не применялся	-	Не применялся	-	2 555 945
188	Результаты работ по строительству	Российская Федерация, Московская обл., Истринский	2 576 311	1	Не применялся	-	Не применялся	-	2 576 311

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:94	р-н, сельское поселение Онуфриевское							
189	Результаты работ по строительству административного здания на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:104	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	7 821 093	1	Не применялся	-	Не применялся	-	7 821 093
190	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:137	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 226 347	1	Не применялся	-	Не применялся	-	2 226 347
191	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:162	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 589 431	1	Не применялся	-	Не применялся	-	2 589 431
192	Результаты работ по возведению ограждения на участках, канализации, дорог	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	30 897 975	1	Не применялся	-	Не применялся	-	30 897 975

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
193	Нежилое отдельно стоящее здание-склад №1 запчастей и агрегатов (Лит.10А,10А3,10А2) , общей площадью 1190,1 кв. м	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	Не применялся	-	1 186 411	1	Не применялся	-	1 186 411
194	Нежилое отдельно стоящее здание-склад материалов №2 (Лит.8А), общей площадью 299,4 кв. м	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	Не применялся	-	298 472	1	Не применялся	-	298 472
195	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленно-производственной застройки , общей площадью 10017 кв. м	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	Не применялся	-	6 591 186	1	Не применялся	-	6 591 186
196	Земельный участок, общей площадью 172585 кв. м	Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки	Не применялся	-	20 365 030	1	Не применялся	-	20 365 030
197	Квартира, общей площадью 76,8 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 185	Не применялся	-	2 985 139	1	Не применялся	-	2 985 139
198	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 183	Не применялся	-	1 468 891	1	Не применялся	-	1 468 891
199	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 230	Не применялся	-	3 145 833	1	Не применялся	-	3 145 833

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
200	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 215	Не применялся	-	3 302 457	1	Не применялся	-	3 302 457
201	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 225	Не применялся	-	3 302 457	1	Не применялся	-	3 302 457
202	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 219	Не применялся	-	2 846 137	1	Не применялся	-	2 846 137
203	Квартира, общей площадью 62,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 181	Не применялся	-	2 502 716	1	Не применялся	-	2 502 716
204	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 224	Не применялся	-	2 846 137	1	Не применялся	-	2 846 137
205	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 189	Не применялся	-	2 846 137	1	Не применялся	-	2 846 137
206	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 184	Не применялся	-	2 646 514	1	Не применялся	-	2 646 514
207	Квартира, общей площадью 64,5 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 69	Не применялся	-	1 933 581	1	Не применялся	-	1 933 581
208	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 190	Не применялся	-	3 302 457	1	Не применялся	-	3 302 457
209	Нежилое здание, общей площадью 1010,6 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	Не применялся	-	5 638 137	1	Не применялся	-	5 638 137
210	Нежилое помещение, общей площадью 39 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	Не применялся	-	865 683	1	Не применялся	-	865 683
211	Нежилое помещение, общей площадью 53,7 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	Не применялся	-	1 191 979	1	Не применялся	-	1 191 979
212	Нежилое помещение, общей площадью 26,7 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	Не применялся	-	592 660	1	Не применялся	-	592 660
213	Нежилое помещение,	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов,	Не применялся	-	2 854 284	1	Не применялся	-	2 854 284

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	общей площадью 175,4 кв. м	Деловой тупик, д. 10							
214	Нежилое помещение, общей площадью 225,8 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III	Не применялся	-	1 574 955	1	Не применялся		1 574 955
215	Квартира, общей площадью 153,9 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9	Не применялся	-	9 364 661	1	Не применялся	-	9 364 661
<b>Итого:</b>			<b>62 167 574</b>	<b>-</b>	<b>292 503 673</b>	<b>1</b>	<b>Не применялся</b>	<b>-</b>	<b>354 671 247</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 11.2

**Результаты оценки транспортных средств, полученные при применении различных подходов к оценке**

№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
1	Автомобиль VOLKSWAGEN 2K CADDY	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	Не применялся	-	398 194	1	Не применялся	-	398 194
2	Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2.5 АКПП	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	Не применялся	-	854 801	1	Не применялся	-	854 801
3	Автомобиль CHEVROLET GMT900 ТАНОЕ	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	Не применялся	-	1 183 839	1	Не применялся	-	1 183 839
4	Автомобиль Мерседес-Бенц S 500 4 МАТИС	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	Не применялся	-	876 204	1	Не применялся	-	876 204
5	Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2.5 АКПП	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	Не применялся	-	837 906	1	Не применялся	-	837 906
6	Автомобиль TOYOTA COROLLA	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	Не применялся	-	372 500	1	Не применялся	-	372 500
7	Автомобиль Mercedes Benz ML	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	Не применялся	-	1 516 182	1	Не применялся	-	1 516 182



№ п/п	Наименование	Адрес	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по подходам, руб.						Рыночная стоимость, руб.
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости по доходному подходу	
	350, г.в. - 2012								
<b>Итого:</b>			Не применялся	-	<b>6 039 626</b>	-	Не применялся	-	<b>6 039 626</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 11.3

### Результаты оценки участия в уставном капитале

№ п/п	Наименование	Размер доли, %	Рыночная стоимость, руб.
1	Средства, вложенные в уставный капитал ООО "Дюкарт"	15,48	40 715 000
<b>Итого:</b>			<b>40 715 000</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов, указанных в Приложении № 1 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № №2017-358/41, по состоянию на 14.02.2017 г составила:

Табл. 11.4

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки**

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150	1 506 068
2	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 95	1 283 733
3	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 173а	1 733 863
4	Квартира, общей площадью 45 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 50	1 780 785
5	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 89а	1 721 290
6	Квартира, общей площадью 72,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 150а	2 587 142
7	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 110	1 525 260
8	Квартира, общей площадью 42,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 148а	1 730 473
9	Квартира, общей площадью 44,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 60	1 764 292
10	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 80	1 534 042
11	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 71	1 283 733
12	Квартира, общей площадью 44,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 31	1 760 993
13	Квартира, общей площадью 43,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 50а	1 821 389
14	Квартира, общей площадью 60,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 45	2 150 815
15	Квартира, общей площадью 55,7 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 16	2 234 183
16	Квартира, общей площадью 42,5 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 144а	2 049 435
17	Квартира, общей площадью 42,3 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 152а	1 723 725
18	Квартира, общей площадью 37,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 124а	1 432 334
19	Квартира, общей площадью 39,3 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 16а	1 591 336
20	Квартира, общей площадью 43,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 31а	1 824 878
21	Квартира, общей площадью 42,8 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 177а	2 061 590
22	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 98	1 283 733
23	Квартира, общей площадью 62,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 32	2 652 562
24	Квартира, общей площадью 44,7 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 64	1 770 925
25	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 75	1 283 733
26	Квартира, общей площадью 41 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 15а	1 734 136
27	Квартира, общей площадью 37,7 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 76	1 537 406
28	Квартира, общей площадью 37,8 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 84	1 540 804
29	Квартира, общей площадью 43,3 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 46а	1 814 400
30	Квартира, общей площадью 55,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 4	2 230 894
31	Квартира, общей площадью 39,2 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 4а	1 865 018
32	Квартира, общей площадью 40,8 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 12	1 641 588
33	Квартира, общей площадью 39,2 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 10а	1 865 018
34	Квартира, общей площадью 72,4 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 89	3 014 157
35	Квартира, общей площадью	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский,	2 458 052

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
	72,4 кв. м	переулок Юбилейный, д. 8, кв. 124	
36	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 102	1 525 260
37	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 114	1 525 260
38	Квартира, общей площадью 38,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 56	1 567 816
39	Квартира, общей площадью 41 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 9а	1 734 136
40	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 106	1 525 260
41	Квартира, общей площадью 33 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 118	1 525 260
42	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 132а	2 053 490
43	Квартира, общей площадью 41,1 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 15	1 651 562
44	Квартира, общей площадью 41,1 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 12а	1 737 626
45	Квартира, общей площадью 45,2 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 46	1 787 434
46	Квартира, общей площадью 66,9 кв. м	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 123	2 724 503
47	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
48	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
49	Земельный участок, общей площадью 1470 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 710
50	Земельный участок, общей площадью 1500 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	849 000
51	Земельный участок, общей площадью 1364 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	808 852
52	Земельный участок, общей площадью 1053 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	624 429
53	Земельный участок, общей площадью 1297 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	769 121
54	Земельный участок, общей площадью 1079 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	639 847
55	Земельный участок, общей площадью 1471 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	872 303
56	Земельный участок, общей площадью 1470 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 710
57	Земельный участок, общей площадью 47314 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	17 222 296
58	Земельный участок, общей площадью 4166 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 808 044
59	Земельный участок, общей площадью 837 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	496 341
60	Земельный участок, общей площадью 1623 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	918 618
61	Земельный участок, общей площадью 1532 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	867 112
62	Земельный участок, общей площадью 1536 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	869 376
63	Земельный участок, общей площадью 1596 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	903 336
64	Земельный участок, общей площадью 1700 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	962 200
65	Земельный участок, общей площадью 1425 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	845 025









№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
174	Земельный участок, общей площадью 1470 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 710
175	Земельный участок, общей площадью 1343 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	796 399
176	Земельный участок, общей площадью 1704 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	964 464
177	Земельный участок, общей площадью 1569 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	888 054
178	Земельный участок, общей площадью 1254 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	743 622
179	Земельный участок, общей площадью 1469 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	871 117
180	Земельный участок, общей площадью 1989 кв. м	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 125 774
181	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:111	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 595 531
182	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:126	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 596 031
183	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:151	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 229 131
184	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:154	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 203 944
185	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:161	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 099 648
186	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:185	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	1 776 187
187	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:93	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 555 945
188	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:94	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 576 311
189	Результаты работ по строительству административного здания на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:104	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	7 821 093
190	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:137	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 226 347



№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
191	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:162	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	2 589 431
192	Результаты работ по возведению ограждения на участках, канализации, дорог	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	30 897 975
193	Нежилое отдельно стоящее здание-склад №1 запчастей и агрегатов (Лит.10А,10А3,10А2), общей площадью 1190,1 кв. м	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	1 186 411
194	Нежилое отдельно стоящее здание-склад материалов №2 (Лит.8А), общей площадью 299,4 кв. м	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	298 472
195	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленно-производственной застройки, общей площадью 10017 кв. м	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	6 591 186
196	Земельный участок, общей площадью 172585 кв. м	Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки	20 365 030
197	Квартира, общей площадью 76,8 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 185	2 985 139
198	Квартира, общей площадью 42,6 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 183	1 468 891
199	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 230	3 145 833
200	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 215	3 302 457
201	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 225	3 302 457
202	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 219	2 846 137
203	Квартира, общей площадью 62,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 181	2 502 716
204	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 224	2 846 137
205	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 189	2 846 137
206	Квартира, общей площадью 84,3 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 184	2 646 514
207	Квартира, общей площадью 64,5 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 69	1 933 581
208	Квартира, общей площадью 100,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 190	3 302 457
209	Нежилое здание, общей площадью 1010,6 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	5 638 137
210	Нежилое помещение, общей площадью 39 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	865 683
211	Нежилое помещение, общей площадью 53,7 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	1 191 979
212	Нежилое помещение, общей площадью 26,7 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	592 660
213	Нежилое помещение, общей площадью 175,4 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	2 854 284
214	Нежилое помещение, общей площадью 225,8 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III	1 574 955
215	Квартира, общей площадью 153,9 кв. м	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9	9 364 661
<b>Итого:</b>			<b>354 671 247</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 11.5

### Итоговая величина рыночной стоимости транспортных средств по ТОМУ II

№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	Автомобиль VOLKSWAGEN 2K CADDY	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	398 194
2	Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2.5 АКПП	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	854 801



№ п/п	Наименование	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
3	Автомобиль CHEVROLET GMT900 ТАНОЕ	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	1 183 839
4	Автомобиль Мерседес-Бенц S 500 4 МАТИС	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	876 204
5	Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2.5 АКПП	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	837 906
6	Автомобиль TOYOTA COROLLA	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	372 500
7	Автомобиль Mercedes Benz ML 350, г.в. - 2012	г. Москва, 3-й Самотечный д. 11	1 516 182
<b>Итого:</b>			<b>6 039 626</b>

*Источник информации: анализ и расчет Оценщика*

*Табл. 11.6*

**Итоговая величина рыночной стоимости участия в уставном капитале по  
ТОМУ III**

№ п/п	Наименование	Размер доли	Рыночная стоимость, руб.
1	Средства, вложенные в уставный капитал ООО "Дюкарт"	15.48 %	40 715 000

*Источник информации: анализ и расчет Оценщика*

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

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.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

У Оценщика, подписавшего 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.

С учетом опыта Оценщика, удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

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.

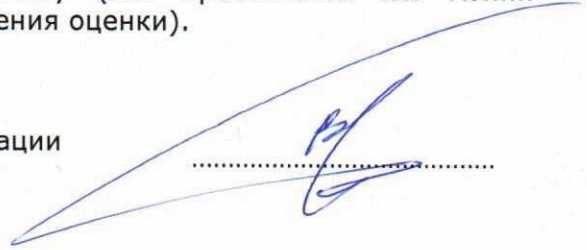
Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, № 143-ФЗ;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческой саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»;
- Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256;
- Федеральным Стандартом Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255;
- Федеральным Стандартом Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254;
- Федеральным Стандартом Оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 326);
- Профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой;
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем Отчете.

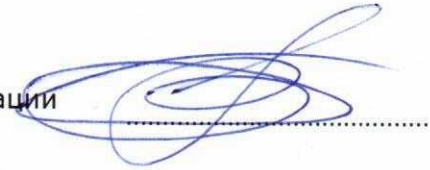
Задание на оценку не основывалось на требованиях получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего Отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (см. Приложение III. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки).

Дипломированный оценщик  
(диплом ПП-1 №865676)  
член Некоммерческого саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент»  
Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.  
**Громченко В.Б.**



Дипломированный оценщик,  
(диплом ПП № 711003)  
Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации  
оценщиков (СМАО).  
Номер по реестру 1745 от 1 февраля 2008 г.  
**Бондарев С.В.**



21 марта 2017 г.

## **13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ**

### **13.1. Приложение I. Список использованных источников**

#### **13.1.1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996
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 21.07.2014.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
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. №299).
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 326).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческой саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (СМАО)

#### **13.1.2. Справочная литература**

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Справочник оценщика недвижимости, Том I, Том II, Том III. – Научное руководство проектом. Общее редактирование справочника: Лейфер Л. А. научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.
3. Internet-ресурсы ([www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru), [www.4estate.ru](http://www.4estate.ru), [www.allmoscowoffices.ru](http://www.allmoscowoffices.ru), [www.koegelic.ru](http://www.koegelic.ru), [www.fortexgroup.ru](http://www.fortexgroup.ru), [www.incity.su](http://www.incity.su), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.).

#### **13.1.3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. 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.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.

6. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
7. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества: Учебное пособие/Под ред. И.В. Косоруковой – М:Маркет ДС, 2009. - 728 с.

### **13.2. Приложение II. Используемая терминология**

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Затраты на замещение (воспроизводство) объекта оценки** - затраты, необходимые для создания аналогичного (идентичного) объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Стоимость объекта оценки для целей налогообложения** – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

### 13.3. Приложение III. 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](mailto: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 противоречащее 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 пяти 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 пяти 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 оценщика от "02" сентября 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков является 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. \_\_\_\_\_  
Подписан: "07" сентября 2016 г. в г. Москва





Диплом является государственным документом  
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0197

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПП-1 № 865676

Настоящий диплом выдан Громченко  
Владимиру Борисовичу  
в том, что он(а) с 24 января 2012 г. по 26 апреля 2012 г.  
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) НОУ ВПО  
«Московский университет-экономический  
университет «Антикс»  
по программе профессиональной подготовки  
«Оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 апреля 2012 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Громченко  
Владимира Борисовича  
на ведение профессии оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)



Антикс  
(подпись)  
Город Москва





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.  
Дата выдачи свидетельства

№598  
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:  /Кожмякин А.А./  
Дов. №9287214 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь:  /Громченко Владимир Борисович/

Полис (первичный/продолжения),  
первичный

Место и дата выдачи Полиса:  
г. Москва, 26 октября 2016 г.

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 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:** 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.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**01 февраля 2008 года**  
дата включения в реестр

**1745**  
№ согласно реестру

## Бондарев Сергей Владимирович

паспорт 4602 530896, выдан 3 ОВД Мытищинского УВД  
Московской обл. 19.03.2002 г., код подразделения 503-052,  
зарегистрирован: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 57/20, кв. 72

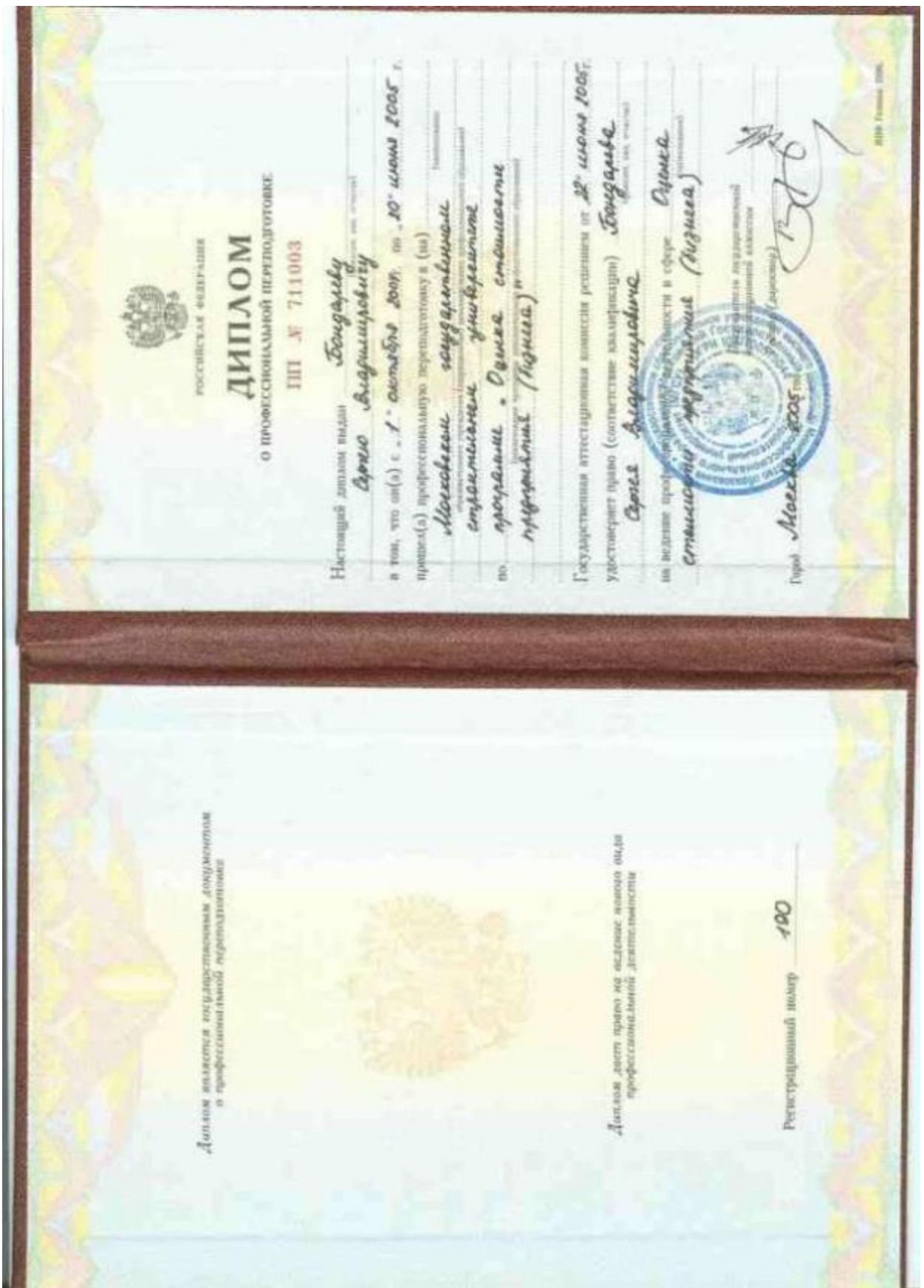
**является членом**  
**Некоммерческого партнерства**  
**«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»**


Генеральный директор  
НП «СМАОс»



**Н.Н.Бабичева**

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано  
Сергею Бондареву  
в том, что он(а) с 15.07.2008 г. по 7. июля 2008.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной строительной академии  
по программе "Высшая квалификационная категория"

в объеме 108 часов  
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>44</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Принес(а) МЭП  
вспомог(а) МЭП  
Город Москва год 2008

Регистрационный номер 499  
15.07.2008 г.

МЭП  
МЭП  
Ростов (директор)  
Секретарь  
И.П. ГИИ  
МЭП  
МЭП  
И.П. ГИИ

Бондарев  
Уваров

И.П. ГИИ

### **13.4. Приложение IV. Описание оцениваемых объектов<sup>6</sup>**

Объект оценки представляет собой комплекс объектов, состоящий из 215 объектов недвижимого имущества, 7 транспортных средств и доли в уставном капитале. В данном томе представлен расчет рыночной стоимости 215 объектов недвижимого имущества.

#### ***13.4.1. Характеристика имущества, расположенного в Московской области***

В Московской области располагаются объекты недвижимости из состава оцениваемого имущества:

1. Квартиры, расположенные по адресу: Московская область, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, представлены в таблице (Табл. 13.1);
2. Земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское, представлены в таблицах ниже
3. Результаты работ незавершенного строительства в количестве - 12 объектов, расположенных по адресу: Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское, представлены в таблице ниже (Табл. 13.28).

#### ***13.4.2. Правовое и техническое описание объекта оценки***

Характеристики оцениваемых объектов описаны на основании документов предоставленных Заказчиком.

Осмотр оцениваемых объектов не проводился. 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.

---

<sup>6</sup> Описание выполнено на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки (см. Приложение № 3 к Отчету)

Табл. 13.1

**Краткая характеристика объектов оценки недвижимого имущества,  
расположенного в Московской области, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8**

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Правообладатель	Наименование документа	Балансовая стоимость, руб.
<b>Недвижимость в Московской области:</b>						
1	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 98	37,6	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50 БА 518415 от 08.07.2015 г. (копия)	1 376 428,96
2	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 95	33	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50 БА 547161 от 09.07.2015 г. (копия)	1 581 053,22
3	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, , кв. 173а	42,6	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50 БА 646633 от 03.08.2015 г. (копия)	1 841 926,53
4	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, , кв. 50	45	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 093568 от 15.12.2014 г. (копия)	1 708 283,25
5	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, , кв. 89а	37,6	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 277648 от 19.12.2014 г. (копия)	2 133 588,03
6	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, , кв. 150а	72,4	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 093751 от 16.12.2014 г. (копия)	2 750 780,48
7	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, , кв. 110	33	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50 БА 546878 от 08.07.2015 г. (копия)	1 911 384,90
8	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, , кв. 148а	42,5	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50 БА 547159 от 09.07.2015 г. (копия)	2 005 123,50
9	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, , кв. 60	44,5	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 093097 от 02.12.2014 г. (копия)	1 716 390,62



№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Правообладатель	Наименование документа	Балансовая стоимость, руб.
10	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбил ейный, д. 8, ,кв. 80	37,6	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельст во о государственной регистрации права 50-АК 093082 от 02.12.2014 г. (копия)	1 526 580,97
11	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбил ейный, д. 8, ,кв. 71	33	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельст во о государственной регистрации права 50 БА 518905 от 09.07.2015 г. (копия)	1 660 778,07
12	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбил ейный, д. 8, ,кв. 31	44,4	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельст во о государственной регистрации права 50-АК 278494 от 31.12.2014 г. (копия)	1 756 544,11
13	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбил ейный, д. 8, ,кв. 50а	43,5	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельст во о государственной регистрации права 50-АК 093569 от 15.12.2014 г. (копия)	1 780 688,02
14	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбил ейный, д. 8, ,кв. 45	60,6	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельст во о государственной регистрации права 50 АИН 455275 от 27.10.2014 г. (копия)	2 315 286,23
15	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбил ейный, д. 8, ,кв. 16	55,7	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельст во о государственной регистрации права 50-АК 093791 от 18.12.2014 г. (копия)	2 104 842,60
16	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбил ейный, д. 8, ,кв. 144а	42,5	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельст во о государственной регистрации права 50 БА 503805 от 09.07.2015 г. (копия)	2 123 615,24
17	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбил ейный, д. 8, ,кв. 152а	42,3	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельст во о государственной регистрации права 50 БА 503807 от 09.07.2015 г. (копия)	1 956 551,21
18	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбил ейный, д. 8, ,кв. 124а	37,6	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельст во о государственной регистрации права 50-АК 093748 от 16.12.2014 г. (копия)	1 495 566,96
19	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбил ейный, д. 8,	39,3	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160,	• Свидетельст во о государственной регистрации права 50-АК 093792 от 18.12.2014 г.	1 622 621,74

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Правообладатель	Наименование документа	Балансовая стоимость, руб.
		,кв. 16а		ИНН 7714008520	(копия)	
20	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, ,кв. 31а	43,6	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 278492 от 31.12.2014 г. (копия)	1 853 996,67
21	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, ,кв. 177а	42,8	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50 БА 518574 от 08.07.2015 г. (копия)	2 485 082,15
22	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8,кв. 98	33	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50 БА 518415 от 08.07.2015 г. (копия)	1 585 423,27
23	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, ,кв. 32	62,4	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50 АИН 454620 от 10.10.2014 г. (копия)	2 885 367,51
24	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, ,кв. 64	44,7	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 093099 от 02.12.2014 г. (копия)	1 790 571,82
25	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, ,кв. 75	33	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50 БА 503809 от 09.07.2015 г. (копия)	1 695 926,91
26	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, ,кв. 15а	41	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• н/д	1 791 279,03
27	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, ,кв. 76	37,7	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 093914 от 11.12.2014 г. (копия)	1 465 012,29
28	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, ,кв. 84	37,8	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 093085 от 02.12.2014 г. (копия)	1 472 264,91
29	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, ,кв. 84	43,3	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1;	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 278495 от	1 806 794,79

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Правообладатель	Наименование документа	Балансовая стоимость, руб.
		ейный, д. 8, кв. 46а		ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	31.12.2014 г. (копия)	
30	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 4	55,6	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство государственной регистрации права 50-АК 093777 от 18.12.2014 г. (копия)	2 477 157,33
31	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 4а	39,2	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство государственной регистрации права 50-АК 093776 от 18.12.2014 г. (копия)	1 605 657,11
32	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 12	40,8	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• н/д	1 655 885,84
33	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 10а	39,2	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство государственной регистрации права 50-АК 276788 от 19.12.2014 г. (копия)	1 999 762,94
34	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 89	72,4	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство государственной регистрации права 50-АК 277647 от 19.12.2014 г. (копия)	2 931 054,57
35	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 124	72,4	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство государственной регистрации права 50-АК 093747 от 16.12.2014 г. (копия)	2 604 422,37
36	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 102	33	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство государственной регистрации права 50-БА 518572 от 08.07.2015 г. (копия)	1 892 754,60
37	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 114	33	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство государственной регистрации права 50-БА 518413 от 08.07.2015 г. (копия)	1 823 836,51
38	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 56	38,6	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство государственной регистрации права 50-АК 235557 от 24.02.2015 г. (копия)	1 591 798,76
39	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский,	41	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10,	• Свидетельство государственной регистрации права	1 783 851,06

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Правообладатель	Наименование документа	Балансовая стоимость, руб.
		переулок Юбилейный, д. 8, кв. 9а		стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	50-АК 276558 от 12.12.2014 г. (копия)	
40	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 106	33	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 546876 от 08.07.2015 г. (копия)	1 795 575,14
41	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 118	33	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 518903 от 09.07.2015 г. (копия)	1 908 669,17
42	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 132а	42,6	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 518408 от 08.07.2015 г. (копия)	2 418 228,34
43	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 15	41,1	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• н/д	1 666 759,54
44	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 12а	41,1	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• н/д	1 796 072,75
45	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 46	45,2	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 278496 от 31.12.2014 г. (копия)	1 750 985,59
46	Квартира	МО, г. Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8, кв. 123	66,9	• АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	• Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЗН 251479 от 28.03.2014 г. (копия)	2 895 415,40

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

1. Оцениваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.

**13.4.3. Строительно-техническое описание объекта оценки**

Табл. 13.2

**Описание жилого дома**

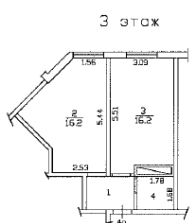
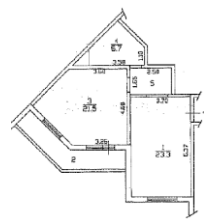
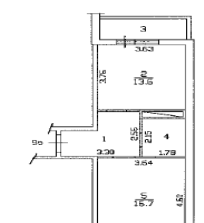
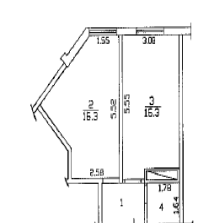
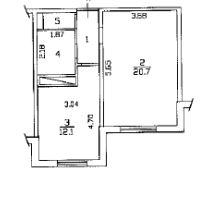
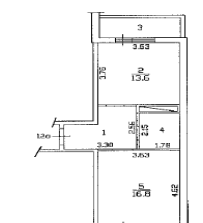
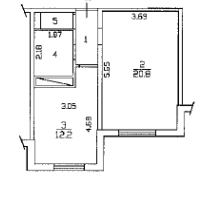
Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоэтажный многоподъездный монолитный дом
Год постройки	2014
Нормативный срок службы	150 лет
Износ (по методу хронологического возраста), %	$2=(2017-2014)/150*100$
Количество этажей в здании	10
Фундамент	Железобетонный
Материал наружных стен	Монолитно-кирпичный
Подъезды	Вход в здание осуществляется со стороны двора и с внешней стороны
Лифт	Имеется
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Центральное отопление от городских сетей

Источник информации:

Техническая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии);

Табл. 13.3

**Краткая характеристика объектов оценки**

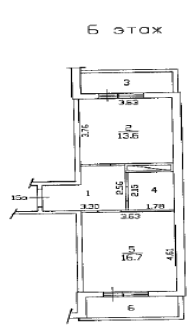
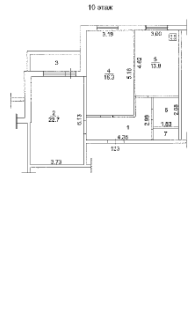
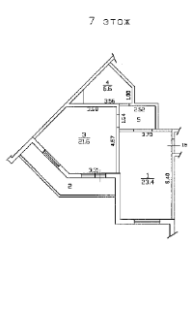
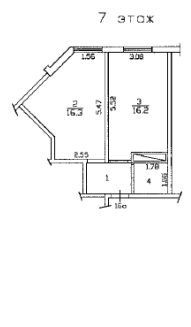
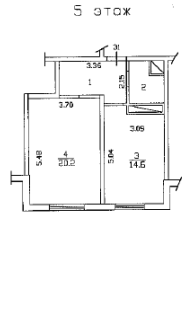
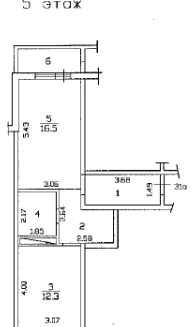
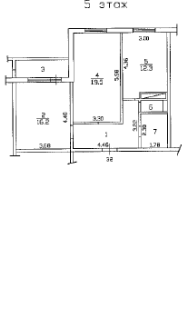
Наименование параметра	Квартира 150	Квартира 4	Квартира 9а	Квартира 10а	Квартира 12	Квартира 12а	Квартира 15
Этаж	3	3	4	5	5	5	6
Количество жилых комнат	1	1	1	1	1	1	1
Общая площадь помещения с учетом лоджий и балконов, кв. м	39,2	64,5	49,6	39,2	40,8	49,7	41,1
Общая площадь помещения без учета лоджий и балконов, кв. м		55,6	41,0	39,2	40,8	41,1	41,1
Экспликация к поэтажному плану помещений:							
Коридор, кв. м	3,8	4,1	6,9	3,7	2,7	6,9	2,8
Сан.узел, кв. м	3,0	6,7	3,8	2,9	5,3	3,8	5,3
Кухня, кв. м	16,2	23,3	13,6	16,3	12,1	13,6	12,2
Лоджия, кв. м	отсутствует	8,9	4,3	отсутствует	отсутствует	8,6	отсутствует
Жилая, кв. м	16,2	21,5	16,7	16,3	20,7	16,8	20,8
Внутренняя отделка	Простая	Без отделки	Без отделки	Простая	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Оконные блоки	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ
Входная дверь	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая
Поэтажный план							
Комментарии к фотографиям	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются

Источник информации: Техническая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии)

Табл. 13.4

**Краткая характеристика объектов оценки**

Наименование параметра	Квартира 15а	Квартира 123	Квартира 16	Квартира 16а	Квартира 31	Квартира 31а	Квартира 32
Этаж	6	10	7	7	5	5	5
Количество жилых комнат	1	2	1	1	1	1	2

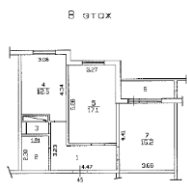
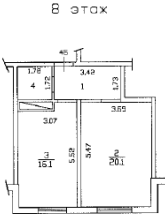
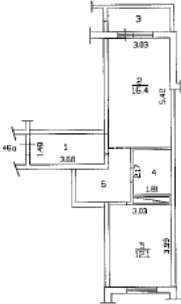
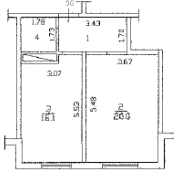
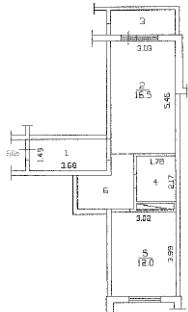
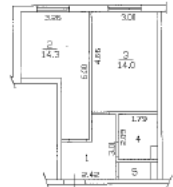
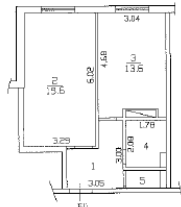
Наименование параметра	Квартира 15а	Квартира 123	Квартира 16	Квартира 16а	Квартира 31	Квартира 31а	Квартира 32
Общая площадь помещения с учетом лоджий и балконов, кв. м	49,6	69,0	64,6	39,3	44,4	47,6	66,7
Общая площадь помещения без учета лоджий и балконов, кв. м	41,0	66,9	55,7	39,3	44,4	43,6	62,4
Экспликация к поэтажному плану помещений:							
Коридор, кв. м	6,9	8,8	4,1	3,8	6,1	10,8	9,2
Сан.узел, кв. м	3,8	5,2	6,6	3,0	3,5	4,0	5,2
Кухня, кв. м	13,6	13,9	21,6	16,2	14,6	16,5	12,3
Лоджия, кв. м	8,6	2,1	8,9	Отсутствует	Отсутствует	4,0	4,3
Жилая, кв. м	16,7	39,0	23,4	16,3	20,2	12,3	35,7
Внутренняя отделка	Без отделки	Простая	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Простая
Оконные блоки	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ
Входная дверь	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая
Поэтажный план							
Комментарии к фотографиям	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются

Источник информации: Техническая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии)

Табл. 13.5

### Краткая характеристика объектов оценки

Наименование параметра	Квартира 45	Квартира 46	Квартира 46а	Квартира 50	Квартира 50а	Квартира 56	Квартира 60
Этаж	8	8	8	9	9	2	3
Количество жилых комнат	2	1	1	1	1	1	1
Общая площадь помещения с учетом лоджий и балконов, кв. м	64,9	45,2	47,3	45,0	47,5	38,6	44,5
Общая площадь помещения без учета лоджий и балконов, кв. м	60,6	45,2	43,3	45,0	43,5	38,6	44,5

Наименование параметра	Квартира 45	Квартира 46	Квартира 46а	Квартира 50	Квартира 50а	Квартира 56	Квартира 60
Экспликация к поэтажному плану помещений:							
Коридор, кв. м	9,4	5,9	5,4	5,8	5,5	5,5	6,6
Сан.узел, кв. м	5,3	3,1	3,9	3,1	3,9	4,8	4,7
Кухня, кв. м	12,5	16,1	16,4	16,1	16,5	14,0	13,6
Лоджия, кв. м	4,3	Отсутствует	4,0	Отсутствует	4,0	Отсутствует	Отсутствует
Жилая, кв. м	33,3	20,1	12,	20,0	12,0	14,3	19,6
Внутренняя отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Оконные блоки	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ
Входная дверь	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая
Поэтажный план							
Комментарии к фотографиям	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются

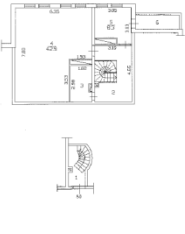
Источник информации: Техническая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии)

Табл. 13.6

### Краткая характеристика объектов оценки

Наименование параметра	Квартира 64	Квартира 71	Квартира 75	Квартира 76	Квартира 80	Квартира 84	Квартира 89
Этаж	4	6	7	7	8	9	10
Количество жилых комнат	1	1	1	1	1	1	1
Общая площадь помещения с учетом лоджий и балконов, кв. м	44,7	33,0	33,0	37,7	37,6	37,8	76,7
Общая площадь помещения без учета лоджий и балконов, кв. м	44,7	33,0	33,0	37,7	37,6	37,8	72,4
Экспликация к поэтажному плану помещений:							
Коридор, кв. м	6,7	3,4	3,4	5,6	5,6	5,7	15,9



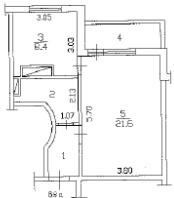
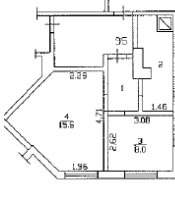
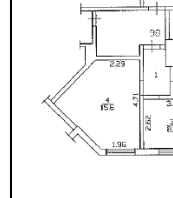
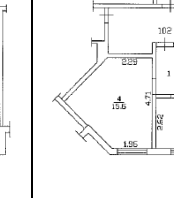
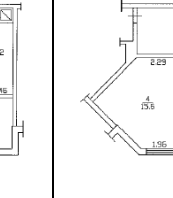
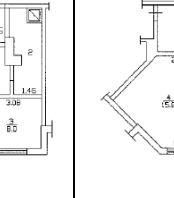
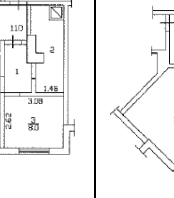
Наименование параметра	Квартира 64	Квартира 71	Квартира 75	Квартира 76	Квартира 80	Квартира 84	Квартира 89
Сан.узел, кв. м	4,7	5,2	5,2	4,7	4,7	4,7	5,2
Кухня, кв. м	13,6	8,3	8,3	13,4	13,4	13,5	8,3
Лоджия, кв. м	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	4,3
Жилая, кв. м	19,7	16,1	16,1	14,0	13,9	13,9	8,3
Внутренняя отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Простая
Оконные блоки	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ
Входная дверь	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая
Поэтажный план	4 этаж 	6 этаж 	7 этаж 	7 этаж 	8 этаж 	9 этаж 	10 этаж 
Комментарии к фотографиям	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются

Источник информации: Техническая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии)

Табл. 13.7

### Краткая характеристика объектов оценки

Наименование параметра	Квартира 89а	Квартира 95	Квартира 98	Квартира 102	Квартира 106	Квартира 110	Квартира 114
Этаж	10	3	4	5	6	7	3
Количество жилых комнат	1	1	1	1	1	1	1
Общая площадь помещения с учетом лоджий и балконов, кв. м	41,9	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0
Общая площадь помещения без учета лоджий и балконов, кв. м	37,6	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0
Экспликация к поэтажному плану помещений:							
Коридор, кв. м	3,2	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Сан.узел, кв. м	4,4	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Кухня, кв. м	8,4	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Лоджия, кв. м	4,3	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Жилая, кв. м	21,6	15,6	15,6	15,6	15,6	15,6	45,6

Наименование параметра	Квартира 89а	Квартира 95	Квартира 98	Квартира 102	Квартира 106	Квартира 110	Квартира 114
Внутренняя отделка	Простая	Без отделки	Без отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Оконные блоки	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ
Входная дверь	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая
Поэтажный план	10 этаж 	3 этаж 	4 этаж 	5 этаж 	6 этаж 	7 этаж 	8 этаж 
Комментарии к фотографиям	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются

Источник информации: Техническая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии)

Табл. 13.8

### Краткая характеристика объектов оценки

Наименование параметра	Квартира 118	Квартира 124	Квартира 124а	Квартира 132а	Квартира 144а	Квартира 148а	Квартира 150а
Этаж	9	10	10	3	6	7	8
Количество жилых комнат	1	1	1	1	1	1	1
Общая площадь помещения с учетом лоджий и балконов, кв. м	33,0	76,7	41,9	46,2	46,1	46,1	76,7
Общая площадь помещения без учета лоджий и балконов, кв. м	33,0	72,4	37,6	42,6	42,5	42,5	72,4
Экспликация к поэтажному плану помещений:							
Коридор, кв. м	3,3	15,9	3,2	8,3	8,3	8,3	15,9
Сан.узел, кв. м	6,1	5,2		4,7	4,7	4,7	5,2
Кухня, кв. м	8,0	8,3	4,4	9,8	9,8	9,8	8,3
Лоджия, кв. м	Отсутствует	4,3	4,3	3,6	3,6	3,6	4,3
Жилая, кв. м	15,6	42,9	21,6	17,5	17,4	17,4	42,9
Внутренняя отделка	Простая	Без отделки	Без отделки	Простая	Простая	Без отделки	Без отделки
Оконные блоки	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ
Входная дверь	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая

Наименование параметра	Квартира 118	Квартира 124	Квартира 124а	Квартира 132а	Квартира 144а	Квартира 148а	Квартира 150а
Поэтажный план							
Комментарии к фотографиям	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются

Источник информации: Техническая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии)

Табл. 13.9

### Краткая характеристика объектов оценки

Наименование параметра	Квартира 152а	Квартира 173а	Квартира 177а	Квартира 4а
Этаж	8	7	8	3
Количество жилых комнат	1	1	1	1
Общая площадь помещения с учетом лоджий и балконов, кв. м	45,9	46,2	46,4	39,2
Общая площадь помещения без учета лоджий и балконов, кв. м	42,3	42,6	42,8	39,2
Экспликация к поэтажному плану помещений:				
Коридор, кв. м	8,3	8,3	8,3	3,8
Сан.узел, кв. м	4,7	4,7	4,8	3,0
Кухня, кв. м	9,8	9,8	9,8	16,2
Лоджия, кв. м	3,6	3,6	3,6	Отсутствует
Жилая, кв. м	17,2	17,5	17,5	16,2
Внутренняя отделка	Без отделки	Без отделки	Простая	Простая
Оконные блоки	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ

Наименование параметра	Квартира 152а	Квартира 173а	Квартира 177а	Квартира 4а
Входная дверь	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая
Поэтажный план	<p>8 этаж</p>	<p>7 этаж</p>	<p>8 этаж</p>	<p>3 этаж</p>
Комментарии к фотографиям	Комментарии не требуются			

Источник информации: Техническая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии)

Табл. 13.10

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:93	50:08:0060234:94	50:08:0060234:111	50:08:0060234:126	50:08:0060234:137	50:08:0060234:151	50:08:0060234:161
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1 500	1 500	1 470	1 500	1 364	1 053	1 297
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 668 040,00	3 668 040,00	3 594 679,20	3 668 040,00	3 335 471,04	2 574 964,08	3 171 631,92
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 054 058	1 054 058	1 034 766	1 112 598	1 019 987	737 306	922 828
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735033 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674691 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734454 от 24.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674698 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735056 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674741 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735051 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674677 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735050 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674854 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735049 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675011 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735047 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675061 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.11

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:154	50:08:0060234:162	50:08:0060234:185	50:08:0060234:197	50:08:0060234:122	50:08:0060234:81	50:08:0060234:82
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1 079	1 471	1470	47314	4166	837	1623
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 638 543,44	3 597 124,56	3 594 679,20	115 699 763,04	10 187 369,76	2 046 766,32	3 968 819,28
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	753 933	1 092 913	1 092 234	30 454 368	2 474 025	735 046	1 258 654
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735048 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675020 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735046 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674691 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735045 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675148 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735044 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675186 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735052 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674767 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735043 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674672 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735042 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674673 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.12

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:85	50:08:0060234:86	50:08:0060234:87	50:08:0060234:88	50:08:0060234:89	50:08:0060234:90	50:08:0060234:91
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1532	1536	1596	1700	1425	1 700	1454
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 746 291,52	3 756 072,96	3 902 794,56	4 157 112,00	3 484 638,00	4 157 112,00	3 555 553,44

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 193 963	1 196 813	1 115 579	1 181 871	972 249	1 181 871	1 024 463
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735041 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674679 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735040 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674682 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735039 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674683 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735038 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674685 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735037 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674687 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735036 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674690 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735035 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674693 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.13

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:92	50:08:0060234:95	50:08:0060234:97	50:08:0060234:98	50:08:0060234:99	50:08:0060234:100	50:08:0060234:101
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1576	1597	1380	1388	1380	1199	1707



Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 853 887,36	3 905 239,92	3 374 596,80	3 286 563,84	3 374 596,80	2 931 986,64	4 174 229,52
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 102 789	1 029 429	1 161 099	1 133 372	1 161 099	830 243	1 318 095
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735034 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674692 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735032 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674700 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735031 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674703 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735030 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674708 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735029 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674714 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735066 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674711 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735065 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674712 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.14

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:102	50:08:0060234:105	50:08:0060234:106	50:08:0060234:107	50:08:0060234:108	50:08:0060234:109	50:08:0060234:110
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1542	2049	1632	1600	1700	1700	1455
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 770 745,12	5 010 542,64	3 990 827,52	3 912 576,00	4 157 112,00	4 157 112,00	3 557 998,80
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 201 088	1 355 209	1 265 035	1 118 135	1 181 871	1 181 871	1 025 106
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735064 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674719 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735062 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674724 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735061 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674727 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735060 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674730 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735059 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674731 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735058 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674733 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735057 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674729 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.15

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:114	50:08:0060234:115	50:08:0060234:116	50:08:0060234:117	50:08:0060234:118	50:08:0060234:119	50:08:0060234:120
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	921	1129	967	837	1171	1086	1371
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 252 176,56	2 760 811,44	2 364 663,12	2 046 766,32	2 863 516,56	2 655 660,96	3 352 588,56
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	749 754	966 380	783 919	735 046	999 200	932 669	1 154 173
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735055 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674742 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735028 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674750 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735054 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674754 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735053 от 18.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674757 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734882 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674756 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734880 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674761 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734879 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674764 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.16

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:124	50:08:0060234:125	50:08:0060234:129	50:08:0060234:130	50:08:0060234:131	50:08:0060234:132	50:08:0060234:134

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1577	2008	939	1243	1633	1619	1637
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 856 332,72	4 910 282,88	2 296 193,04	3 039 582,48	3 993 272,88	3 959 037,84	4 003 054,32
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 103 429	1 452 692	816 534	818 623	1 265 744	1 255 818	1 205 167
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734878 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674779 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734877 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674780 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734876 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674791 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734875 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674788 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734874 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674800 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734873 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674804 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734872 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674801 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.17

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:135	50:08:0060234:136	50:08:0060234:138	50:08:0060234:139	50:08:0060234:140	50:08:0060234:142	50:08:0060234:143
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1500	1470	1372	1022	1383	985	1400
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 668 040,00	3 594 679,20	3 355 033,92	2 499 157,92	3 381 932,88	2 408 679,60	3 423 504,00
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 112 598	1 092 234	971 503	882 284	1 163 408	853 032	1 176 478
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734871 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674845 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734870 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674850 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734869 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674856 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734868 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674858 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734867 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674864 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734866 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674862 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734863 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674868 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.18

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:144	50:08:0060234:145	50:08:0060234:146	50:08:0060234:147	50:08:0060234:148	50:08:0060234:155	50:08:0060234:157
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1305	1081	847	886	1389	1225	1440
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 191 194,80	2 643 434,16	2 071 219,92	2 166 588,96	3 396 605,04	2 995 566,00	3 521 318,40
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 103 260	928 742	743 072	774 292	1 168 023	875 874	1 015 439
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734864 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674877 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734863 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674874 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734862 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674870 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734861 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674882 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734860 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674887 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734859 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675034 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734858 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675038 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.19

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:158	50:08:0060234:159	50:08:0060234:160	50:08:0060234:163	50:08:0060234:165	50:08:0060234:166	50:08:0060234:167
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1365	1607	1700	1764	1218	1843	960
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 337 916,40	3 929 693,52	4 157 112,00	4 313 615,04	2 978 448,48	4 506 798,48	2 347 545,60
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	966 970	1 122 608	1 247 512	1 290 391	1 035 809	1 512 752	833 215
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242,

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734857 от 19.06.2015г.;</li> </ul> Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675036 от 18.09.2012г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734856 от 19.06.2015г.;</li> </ul> Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675051 от 18.09.2012г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734855 от 19.06.2015г.;</li> </ul> Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675056 от 18.09.2012г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734854 от 19.06.2015г.;</li> </ul> Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675068 от 18.09.2012г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734853 от 19.06.2015г.;</li> </ul> Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675075 от 18.09.2012г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734852 от 19.06.2015г.;</li> </ul> Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675070 от 18.09.2012г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734851 от 19.06.2015г.;</li> </ul> Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675080 от 18.09.2012г.

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.20

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:168	50:08:0060234:169	50:08:0060234:170	50:08:0060234:171	50:08:0060234:172	50:08:0060234:173	50:08:0060234:174
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1161	846	1342	934	1134	1177	1564
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 839 062,96	2 068 774,56	3 281 673,12	2 283 966,24	2 773 038,24	2 878 188,72	3 824 543,04
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	991 395	742 270	1 131 829	812 558	906 838	844 441	1 216 749



Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734850 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675088 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734849 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675089 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734848 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675083 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734847 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675097 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734846 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675100 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734845 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675098 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734844 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675107 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.21

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:175	50:08:0060234:176	50:08:0060234:177	50:08:0060234:178	50:08:0060234:180	50:08:0060234:181	50:08:0060234:182
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1704	1622	1478	1062	1505	1495	1504
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость	4 166 893,44	3 966 373,92	3 614 242,08	2 596 972,32	3 680 266,80	3 655 813,20	3 677 821,44

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
земельного участка, руб.							
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 315 977	1 257 946	1 155 420	743 066	1 022 040	1 167 567	1 173 993
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735027 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675120 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 735026 от 19.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675126 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734712 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675121 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734711 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675124 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734710 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675140 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734709 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675136 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734708 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675137 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.22

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:183	50:08:0060234:184	50:08:0060234:68	50:08:0060234:69	50:08:0060234:70	50:08:0060234:75	50:08:0060234:76
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	1567	1500	1568	1700	1600	1203	1492
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 831 879,12	3 668 040,00	3 834 324,48	4 157 112,00	3 912 576,00	2 941 768,08	3 648 477,12
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 097 029	1 112 598	1 158 631	1 247 512	1 180 235	1 024 138	1 246 980
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734707 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675147 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734706 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675150 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734679 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674648 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734678 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674645 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734677 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674655 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734676 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674665 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734675 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674666 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.23

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:77	50:08:0060234:78	50:08:0060234:80	50:08:0060234:186	50:08:0060234:187	50:08:0060234:188	50:08:0060234:189
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного	Для дачного	Для дачного	Для дачного	Для дачного	Для дачного	Для дачного	Для дачного

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
использования	строительства	строительства	строительства	строительства	строительства	строительства	строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1076	1516	1331	1213	1424	1351	1489
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 631 207,36	3 707 165,76	3 254 774,16	2 966 221,68	3 482 192,64	3 303 681,36	3 641 141,04
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	924 814	1 265 310	1 123 342	916 230	1 116 758	1 138 768	1 244 687
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734674 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674664 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734673 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674669 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734672 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674671 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734705 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675153 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734704 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675154 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734703 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675186 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734702 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675155 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.24

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:190	50:08:0060234:191	50:08:0060234:192	50:08:0060234:193	50:08:0060234:194	50:08:0060234:195	50:08:0060234:196

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1516	1041	1178	1259	1155	1221	1701
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 707 165,76	2 545 619,76	2 880 634,08	3 078 708,24	2 824 390,80	2 985 784,56	4 159 557,36
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 265 310	897 270	1 004 660	1 067 645	829 998	805 366	1 313 858
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734701 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675158 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734700 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675163 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734699 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675166 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734698 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675169 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734696 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675167 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734695 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675177 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734694 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675179 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.25

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:199	50:08:0060234:200	50:08:0060234:201	50:08:0060234:202	50:08:0060234:203	50:08:0060234:204	50:08:0060234:205
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1568	2106	1632	1595	1600	2406	1153
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 834 324,48	5 149 928,16	3 990 827,52	3 900 349,20	3 912 576,00	5 883 536,16	2 819 500,08
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 097 669	1 437 550	1 265 035	1 176 862	1 180 235	1 713 921	764 257
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734693 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675193 от</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734692 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675196 от</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734691 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675197 от</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734690 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675200 от</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734689 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675205 от</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734688 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675208 от</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734687 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675211 от</li> </ul>

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	18.09.2012г.	18.09.2012г.	18.09.2012г.	18.09.2012г.	18.09.2012г.	18.09.2012г.	18.09.2012г.

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.26

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:207	50:08:0060234:208	50:08:0060234:209	50:08:0060234:210	50:08:0060234:212	50:08:0060234:213	50:08:0060234:214
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	1375	957	1011	1189	772	982	1625
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 362 370,00	2 340 209,52	2 472 258,96	2 907 533,04	1 887 817,92	2 401 343,52	3 973 710,00
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 157 252	776 503	816 468	946 972	682 681	850 656	1 260 073
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734686 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734685 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734684 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734683 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734682 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734681 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734680 от 22.06.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка)</li> </ul>

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675213 от 18.09.2012г.	из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675222 от 18.09.2012г.	из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675219 от 18.09.2012г.	из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675217 от 18.09.2012г.	из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675226 от 18.09.2012г.	из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675228 от 18.09.2012г.	из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675230 от 18.09.2012г.

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.27

**Краткая характеристика недвижимого имущества, расположенных в Московской обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское**

Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0060234:103	50:08:0060234:121	50:08:0060234:152	50:08:0060234:153	50:08:0060234:179	50:08:0060234:67	50:08:0060234:71
Состав прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Местоположение земельного участка	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское	Московская область, Истринский район, сельское поселение Онуфриевское
Общая площадь, кв. м	2201	1264	988	783	1319	989	1595
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 382 237,36	3 090 935,04	2 416 015,68	1 914 716,88	3 225 429,84	2 418 461,04	3 900 349,20
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	1 779 390	831 259	663 619	691 568	864 270	696 227	1 176 862
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734659 от 23.06.2015г.;	• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734655 от 23.06.2015г.;	• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734652 от 23.06.2015г.;	• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734651 от 23.06.2015г.;	• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734650 от 23.06.2015г.;	• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734649 от 23.06.2015г.;	• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-БА 734648 от 23.06.2015г.;



Наименование показателя	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674721 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674765 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675013 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675016 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-675134 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674644 от 18.09.2012г.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №МО-12/ЗВ-674656 от 18.09.2012г.</li> </ul>

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.28

### Краткая характеристика объектов незавершенного строительства из состава объекта оценки

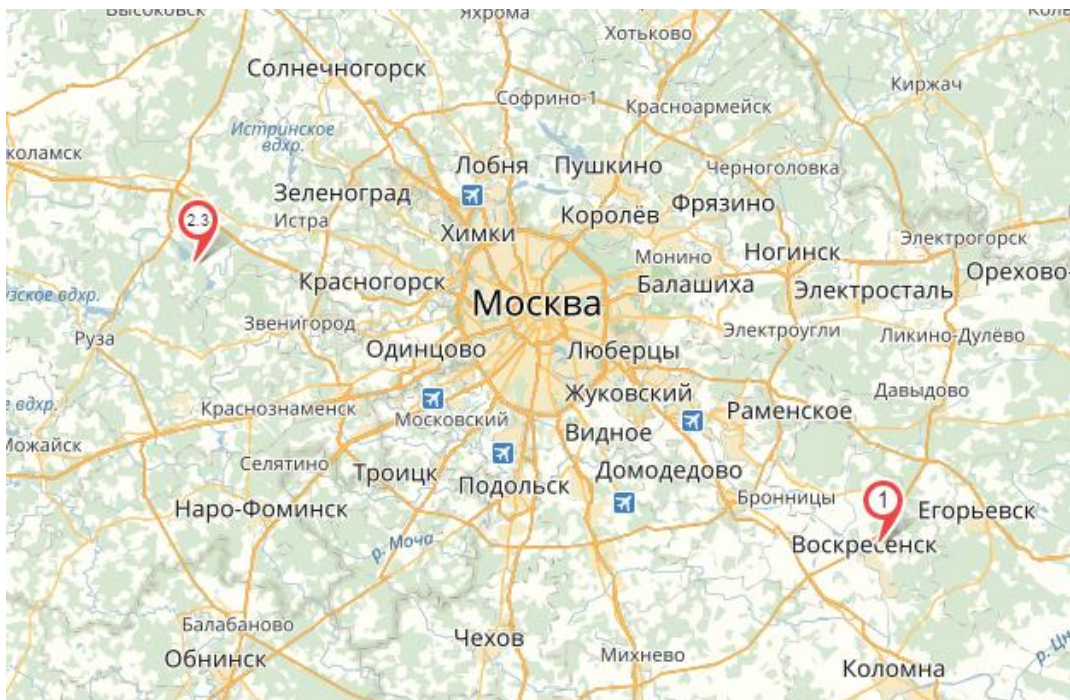
№	Наименование объекта	Адрес	Правообладатель	Правоустанавливающие документы	Балансовая стоимость, руб.
1	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:111	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соглашение об отступном №9526-02/отс от 01.06.2015г.</li> </ul>	1 967 558,60
2	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:126	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соглашение об отступном №9526-02/отс от 01.06.2015г.</li> </ul>	1 967 558,60
3	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:151	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соглашение об отступном №9526-02/отс от 01.06.2015г.</li> </ul>	1 754 098,59
4	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:154	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соглашение об отступном №9526-02/отс от 01.06.2015г.</li> </ul>	1 754 098,59
5	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:161	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соглашение об отступном №9526-02/отс от 01.06.2015г.</li> </ul>	1 979 625,01

№	Наименование объекта	Адрес	Правообладатель	Правоустанавливающие документы	Балансовая стоимость, руб.
6	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:185	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соглашение об отступном №9526-02/отс от 01.06.2015г.</li> </ul>	2 158 614,48
7	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:93	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соглашение об отступном №9526-02/отс от 01.06.2015г.</li> </ul>	2 158 614,49
8	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:94	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соглашение об отступном №9526-02/отс от 01.06.2015г.</li> </ul>	1 967 558,61
9	Результаты работ по строительству административного здания на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:104	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соглашение об отступном №9526-02/отс от 01.06.2015г.</li> </ul>	1 885 338,19
10	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:137	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соглашение об отступном №9526-02/отс от 01.06.2015г.</li> </ul>	1 979 625,01
11	Результаты работ по строительству индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0060234:162	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соглашение об отступном №9526-02/отс от 01.06.2015г.</li> </ul>	1 967 558,60
12	Результаты работ по возведению ограждения на участках, канализации, дорог	Российская Федерация, Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское	<ul style="list-style-type: none"> <li>АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соглашение об отступном №9526-02/отс от 01.06.2015г.</li> </ul>	16 138 776,73

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Рис. 13.1

**Расположение оцениваемых объектов, находящихся в Московской области из состава оцениваемого имущества (номер указателя соответствует номеру объектов перечисленных выше)**



Источник информации: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

**13.4.4. Анализ местоположения объекта оценки**

**Описание местоположения оцениваемого имущества из состава объекта оценки, расположенное по адресу:**

- Московская область, г. Воскресенск, мкр. Лопатинский, пер. Юбилейный, д. 8;

Воскресенский муниципальный район Московской области – расположен в 60-100 км к юго-востоку от Москвы и граничит на севере и западе с Раменским районом, на востоке с Орехово-Зуевским и Егорьевским, на юге с Коломенским и на юго-западе со Ступинским районами Московской области.

Площадь Воскресенского муниципального района составляет 812,48 кв. м. Линейная протяженность с севера на юг - 38 км, с запада на восток – 36 км. Численность населения всего района - 155 тысяч человек. Административный центр – городское поселение Воскресенск. В состав Воскресенского муниципального района входят четыре городских поселения: «Воскресенск», «Белоозерский», «им. Цюрупы», «Хорлово» и два сельских поселения: «Ашитковское», «Фединское».

*Промышленность*

Экономика Воскресенского муниципального района представляет широкий спектр направлений деятельности, где функционирует свыше 35 крупных и средних предприятий и организаций различных форм собственности, с численностью работающих около 8500 тыс. человек, а также субъекты малого и среднего предпринимательства, обеспечивающие более 6 тыс. рабочих мест. Основными направлениями деятельности предприятий на протяжении многих лет остаются химическое производство, производство строительных и отделочных материалов, производство пищевых продуктов, сельское хозяйство, строительство и торговля.

На территории района на протяжении многих лет успешно функционирует блок предприятий оборонного комплекса. На его научных полигонах испытываются двигатели ориентации, маршевые двигатели многих военных и мирных космических аппаратов.

АО «Воскресенские минеральные удобрения» — градообразующее химическое предприятие. Завод входит в четвёрку крупнейших российских предприятий по выпуску фосфорсодержащих удобрений, кормовых добавок, фосфорной и серной кислот. В 2016 году был дан старт производству современной линейки водорастворимых удобрений.

Лёгкую промышленность представляют ОАО «Фетр» и немецкая компания по производству обоев «Эрисманн» расположившаяся в микрорайоне Новлянский

ОАО «Фетр» — крупнейший завод лёгкой промышленности на территории города.

С 1971 года существует фабричный музей. Экспозиции охватывают всю её почти 130-летнюю историю: от кацеповских текстильщиков до воскресенских фетровщиков. На данный момент фабрика входит промышленную группу «Горизонт — Фетр». Близлежащий жилой микрорайон Воскресенска носит название «Фетровая фабрика».

### *Транспорт*

Транспортная система городского поселения Воскресенск располагает широкой сетью автомобильных дорог, в том числе по поселению проходит автомобильная трасса регионального значения А-108 протяжённостью 6 км, расположенная северо-западнее г. Воскресенска. В 14 км к юго-западу от города пролегает трасса М5 Москва-Челябинск, а примерно в 25 км к северо-востоку — автодорога Р105 Москва-Касимов. Протяжённость автомобильных дорог общего пользования в границах городского поселения составляет 166 км. Строительство, ремонт и содержание автомобильных дорог осуществляют государственное предприятие «Воскресенский автодор» и ОАО «Воскресенское дорожное ремонтно-строительное управление».

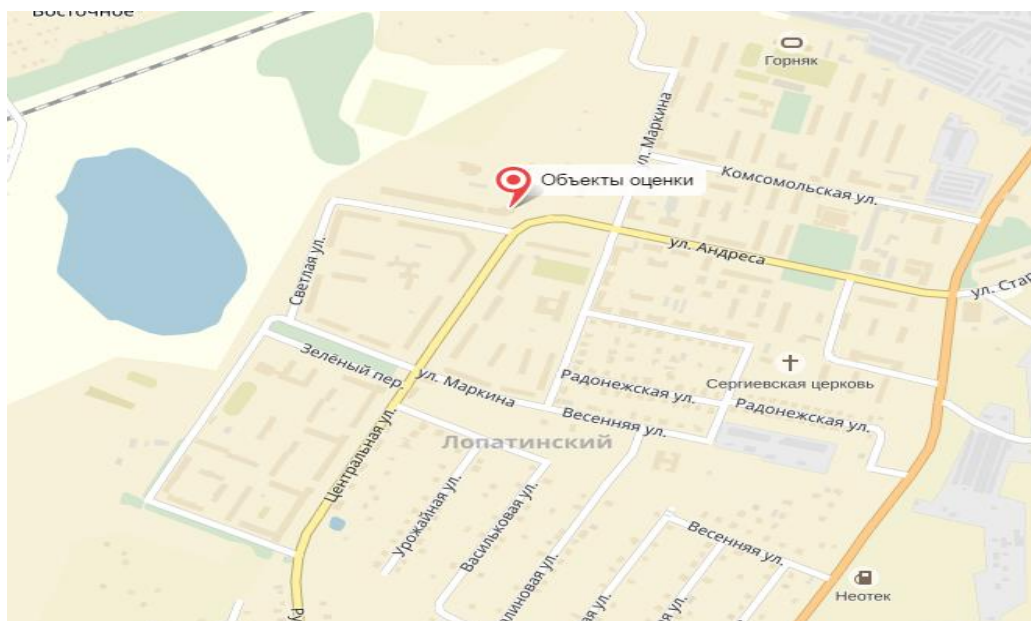
Транспортные услуги предоставляет государственное транспортное предприятие ПБ «Воскресенское ПАТП» «МАП № 2 автоколонна 1417», ООО «Серпантин» и 2 индивидуальных предпринимателя (ИП «Селезнёв Н. А.», ИП «Тихвинская Л. П.»), осуществляющие пассажирские перевозки посредством маршрутных такси. В распоряжении Воскресенского ПАТП находится 77 пассажирских автобусов, в распоряжении предпринимателей — 153 маршрутных такси. Все участки с интенсивным движением оборудованы пешеходными переходами и объектами искусственных неровностей, 90 % остановочных пунктов оборудованы навесом. На территории городского поселения функционирует 1 автовокзал.

Действует железнодорожный узел на линии Москва — Рязань.

Все объекты оценки расположенные по данному адресу указаны единым указателем на рисунке ниже.

Рис. 13.2

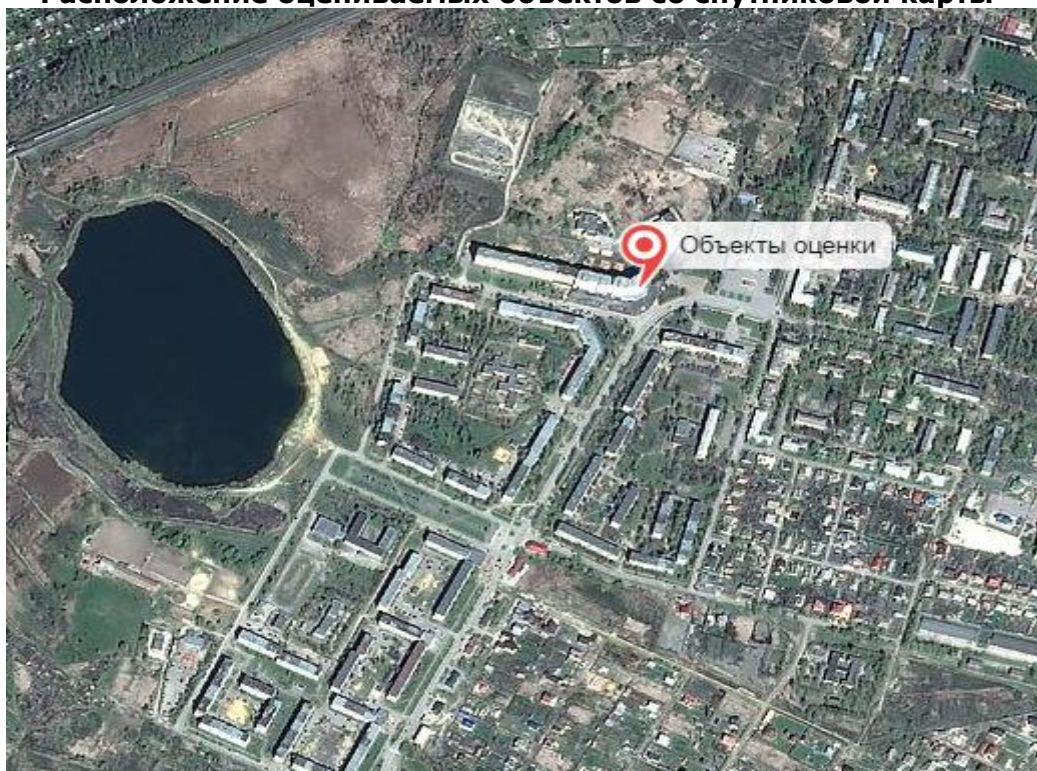
### Локальное расположение оцениваемых объектов



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

Рис. 13.3

### Расположение оцениваемых объектов со спутниковой карты



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

#### Описание местоположения оцениваемого имущества из состава объекта оценки, расположенное по адресу:

- Московская обл., Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское;

Истринский район – один из самых динамично развивающихся муниципалитетов региона, по многим показателям входит в десятку лучших в Подмоскowie.

Площадь территории района составляет 126 897 га. Район граничит с городским округом Красногорск, Рузским городским округом, Солнечногорским, Клиским,

Волоколамским и Одинцовским районами Московской области и с городским округом Восход.

Социально-экономическое развитие района характеризуется в последние годы стабильным ростом, как в экономической, так и социальной сферах. О поступательном развитии свидетельствует экономический рост по многим важнейшим показателям: по вводу объемов жилых домов, производства промышленной продукции, платных услуг населению, обороту розничной торговли и многие другие

Сельское поселение Онуфриевское — муниципальное образование (сельское поселение) в Истринском муниципальном районе Московской области. Административный центр — село Онуфриево. Включает 11 населённых пунктов — 1 село и 10 деревень.

Поселение расположено на юго-западе Истринского района, западнее города Истры, на левом берегу реки Малая Истра, граничит на юге с Одинцовским и на юго-западе с Рузским районами на севере и востоке — с Ядроминским и Костровским сельскими поселениями. Занимает площадь 61,92 кв. м.

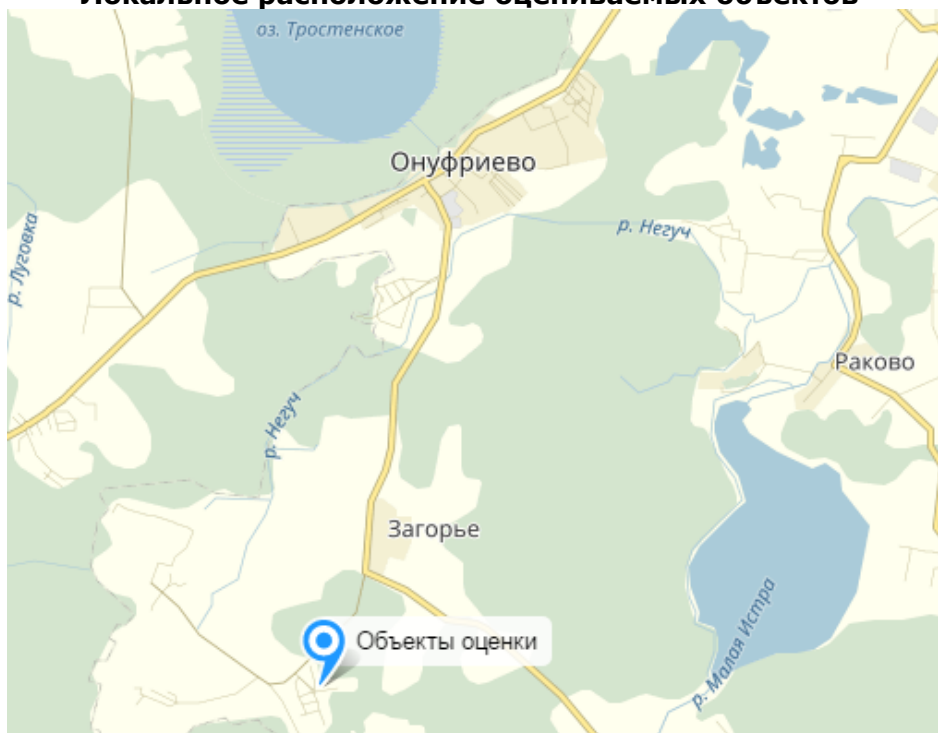
#### Транспорт

Через район проходят железная дорога (Рижское направление), окружная железная дорога, а также Волоколамское шоссе, автомагистраль М-9 «Балтия» (Москва—Рига), «Малое московское кольцо» А-107 и «Большое московское кольцо» А-108.

Все объекты оценки расположенные по данному адресу указаны единым указателем на рисунке ниже.

Рис. 13.4

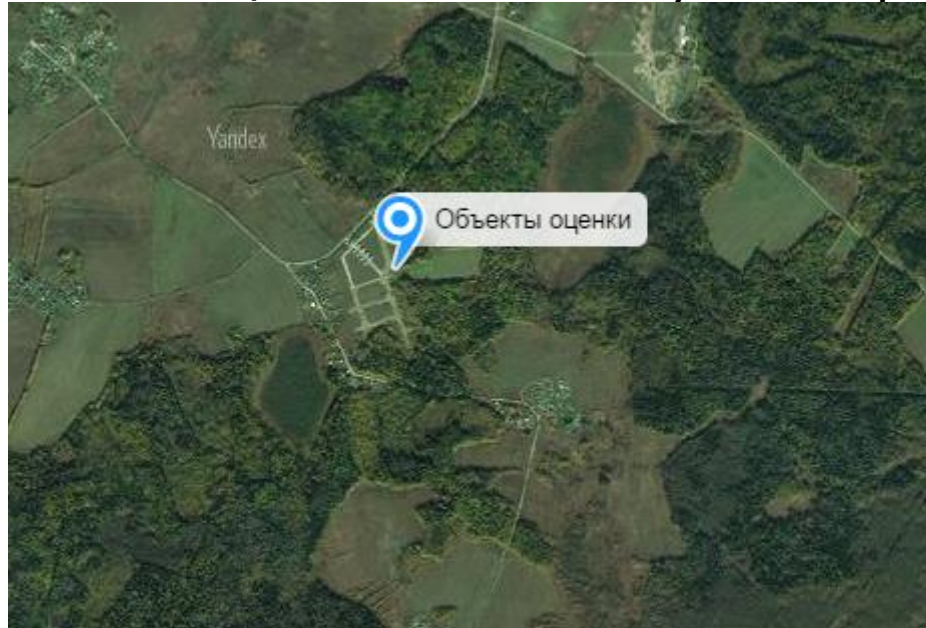
#### Локальное расположение оцениваемых объектов



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

Рис. 13.5

**Расположение оцениваемых объектов со спутниковой карты**



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

Осмотр не производился. Все представленные в отчете фотографии объекта оценки были предоставлены Заказчиком.

### 13.4.5. Характеристика имущества, расположенного в Тульской области

В Тульской области располагаются объекты недвижимости из состава оцениваемого имущества, приведенные в таблице ниже (Табл. 13.29).

Табл. 13.29

#### Перечень объектов незавершенного строительства из состава объекта оценки

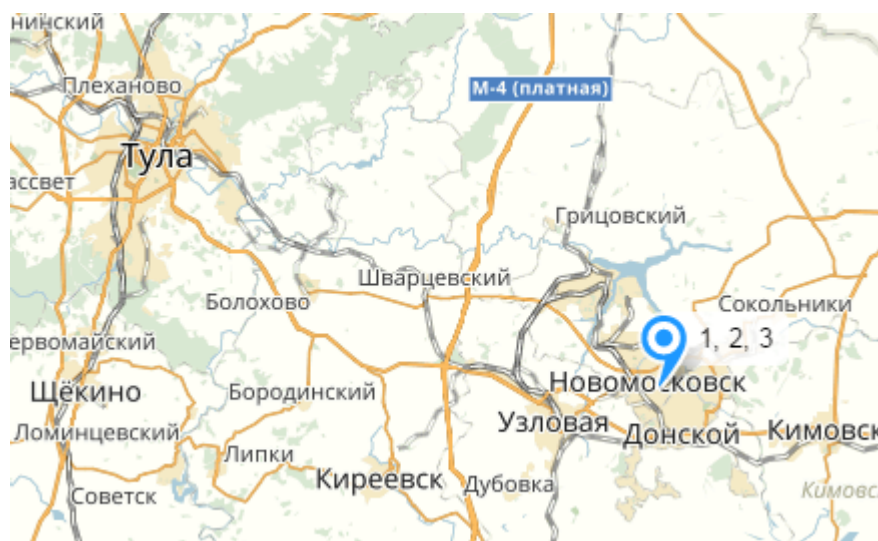
№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Наименование документа	Площадь, кв. м.	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое отдельно стоящее здание-склад №1 запчастей и агрегатов (Лит.10А,10А3,10А2)	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	• Свидетельство о государственной регистрации права №71-71/015-71/015/003/2016-256/2 от 26.01.2016 г. (копия)	1190,1	3 748 105,30
2	Нежилое отдельно стоящее здание-склад материалов №2 (Лит.8А)		• Свидетельство о государственной регистрации права №71-71/015-71/015/003/2016-257/2 от 26.01.2016 г. (копия)	299,4	942 931,12
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленно-производственной застройки		• Свидетельство о государственной регистрации права №71-71/015-71/015/003/2016-255/2 от 26.01.2016 г. (копия)	10017	6 753 213,83

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Все объекты оценки расположенные по данному адресу указаны единым указателем на рисунке ниже.

Рис. 13.6

#### Расположение оцениваемых объектов, находящихся в Тульской области из состава оцениваемого имущества (номер указателя соответствует номеру объектов перечисленных выше)



Источник информации: maps.yandex.ru



### 13.4.6. Правовое и техническое описание объекта оценки

Характеристика оцениваемых жилых строений представлена в таблице (Табл. 13.30).

Табл. 13.30

#### Краткая характеристика жилых строений

Наименование показателя	Нежилое отдельно стоящее здание – склад №1 запчастей и агрегатов	Нежилое отдельно стоящее здание-склад материалов №2
Кадастровый (или условный) номер	71:29:010302:2670	71:29:010302:2637
Местоположение	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30
Год постройки	1951	1965
Общая площадь, кв. м	1190,1	299,40
Этажность	1	1
Материал стен	кирпич	кирпич
Право обладания	Право собственности	Право собственности
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость, руб.	3 748 105,30	942 931,12
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права №71-71/015-71/015/003/2016-256/2 от 26.01.2016 г. (копия)	Свидетельство о государственной регистрации права №71-71/015-71/015/003/2016-257/2 от 26.01.2016 г. (копия)

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.31

#### Краткая характеристика земельного участка

Наименование показателя	Земельный участок
Кадастровый номер	71:29:010305:4865
Состав прав на земельный участок	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для промышленно-производственной застройки
Местоположение земельного участка	Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30
Общая площадь, кв. м	10 017
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	18 544 672,44
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	6 753 213,83
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права №71-71/015-71/015/003/2016-255/2 от 26.01.2016 г. (копия)

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

### 13.4.7. Анализ местоположения объекта оценки

**Описание местоположения оцениваемого имущества из состава объекта оценки, расположенное по адресу:**

- Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30;

Тульская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Граничит: на севере и северо-востоке — с Московской, на

востоке — с Рязанской, на юго-востоке и юге — с Липецкой, на юге и юго-западе — с Орловской, на западе и северо-западе — с Калужской областями.

На территории Тульской области располагается полицентрическая Тульско-Новомосковская миллионная агломерация-конурбация.

Новомосковск — город в Тульской области России, центр Новомосковского района и соответствующего муниципального образования город Новомосковск. Численность населения — 126 479 человек (2016). Площадь города без прилегающих сельских территорий — 74,7 кв. м.

Город расположен в северной части Среднерусской возвышенности. Является крупным экономическим и промышленным центром Тульской области, одним из ядер полицентрической Тульско-Новомосковской агломерации.

Город расположен на высоте 236 метров над уровнем моря, между реками Дон и Шат в 220 километрах к югу от Москвы и в 60 километрах юго-восточнее областного центра Тулы. В черте Новомосковска находится исток реки Дон. В непосредственной близости от Новомосковска находятся города Донской и Узловая.

Площадь города без прилегающих сельских территорий — 76 кв. м. Городской округ занимает площадь 888 кв. м. На территории городского округа находятся два крупных водохранилища — Шатское и Пронское, которые были построены для водоснабжения крупных предприятий, а также Любовское — водоём-охладитель Новомосковской ГРЭС, который используется для рыбохозяйственных нужд.

#### *Промышленность*

В Новомосковском районе развита химическая, энергетическая и пищевая промышленность, строительная индустрия, сельское хозяйство, железнодорожный и автомобильный транспорт.

Город занимает одно из ведущих мест в стране по производству минеральных удобрений и ряда других видов химической продукции (79 % отгруженных товаров). В городе и районе работают более 100 промышленных предприятий и строительных организаций. Наиболее крупными в промышленности города и района являются ОАО «Новомосковская акционерная компания „Азот“», ООО «Проктер энд Гэмбл-Новомосковск», ОАО «Оргсинтез», ООО «Полипласт Новомосковск», ОАО «Полимерконтейнер», ОАО «Кнауф-Гипс», ГРЭС филиала Квадра — «Тульская региональная генерация», «Аэрозоль Новомосковск», «Новомосковский завод керамических материалов — Центргаз», «Новомосковский огнеупорный завод», «ГОТЭК-центр», «ЖБИ», завод ООО «Пеноплэкс» и другие.

В сельскохозяйственном производстве развито растениеводство и животноводство. Особенности в развитии животноводства является разведение скота и птицы на промышленной основе. В Новомосковском районе выращивают зерновые культуры, сахарную свёклу, картофель, овощи, ягоды и фрукты.

В Новомосковском городском округе находятся самое крупное в Европе месторождение каменного гипса, месторождения угля, пирита, глины для кирпичного и керамического производства, а также известняка и суглинков.

#### *Транспорт*

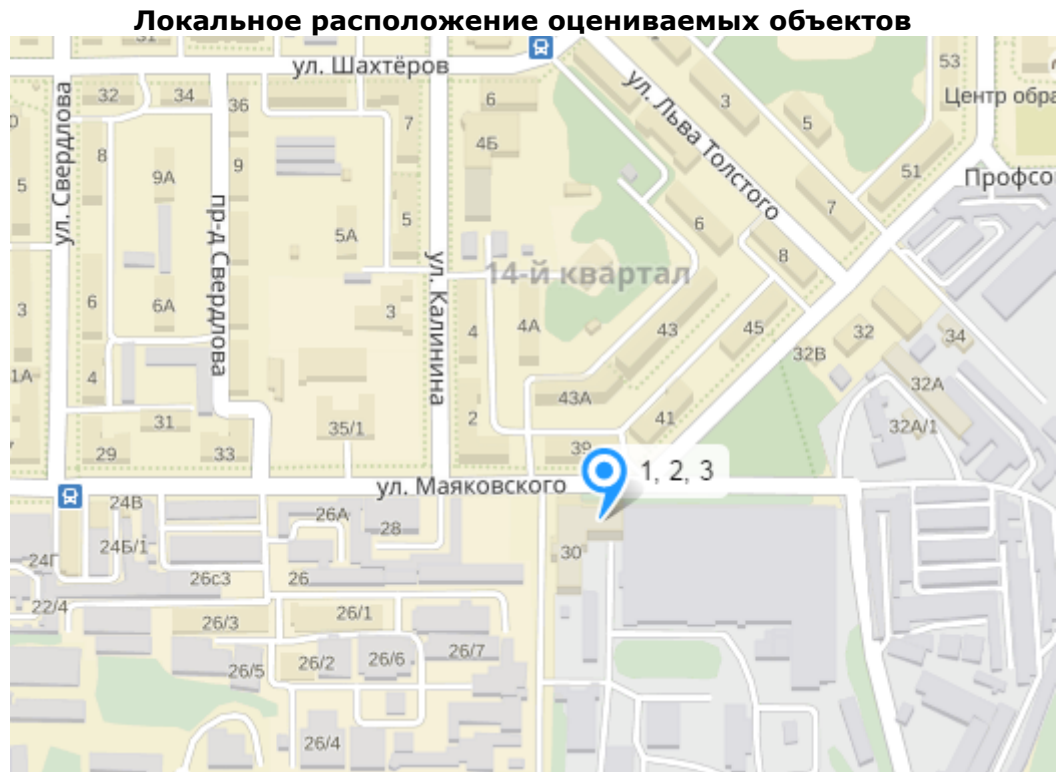
Городской общественный транспорт Новомосковска представлен, именуемым среди местных жителей «Новомосковским кольцом»; автобусом и маршрутным такси.

Рядом с городом проходят автомагистрали М-4, Е-115 «Дон», Р-132 Калуга — Тула — Михайлов — Рязань, Тула — Новомосковск, железнодорожные магистрали Москва — Донбасс и Сызрань — Вязьма. Главный вокзал города — Новомосковск-1.

Линии Новомосковского железнодорожного узла предназначены, прежде всего для пассажирских перевозок: доставка рабочих из южного жилого района Новомосковска в северный промышленный район, а также проезд жителей города к дачным участкам. Кроме электропоездов, выполняющих основной объём внутригородских перевозок пассажиров, пассажирское движение осуществляется также

дизель-поездами, которые обеспечивают пригородное сообщение с другими городами Тульской и соседних областей.

Рис. 13.7



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

Рис. 13.8



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

Рис. 13.9

**Расположение земельного участка (71:29:010305:4865), площадью 10 017 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Маяковского, д. 30**

Участки ▾ 71:29:010305:4865 × **Найти**

**Земельные участки** <sup>1</sup> ★

1. **71:29:010305:4865** ▲★^  
 обл. Тульская, р-н Новомосковский, г. Новомосковск, ул. Маяковского  
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	71:29:010305:4865
Кад. квартал:	71:29:010305
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Тульская, р-н Новомосковский, г. Новомосковск, ул. Маяковского
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	18 544 672,44 руб.
Уточненная площадь:	10 017 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документу:	для промышленно-производственной застройки
Кадастровый инженер:	Кайнов Алексей Михайлович
Дата постановки на учет:	23.09.2014
Дата изменения сведений в ГКН:	18.12.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	19.12.2016

Источник информации: maps.rosreestr.ru

### 13.4.8. Характеристика имущества, расположенного в Тверской области

Объект недвижимости из состава оцениваемого имущества, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки:

1. Земельный участок, общей площадью 172 585,0 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, с кадастровым номером №69:10:0000025:962.

Табл. 13.32

#### Перечень предоставленных документов для проведения оценки недвижимого имущества

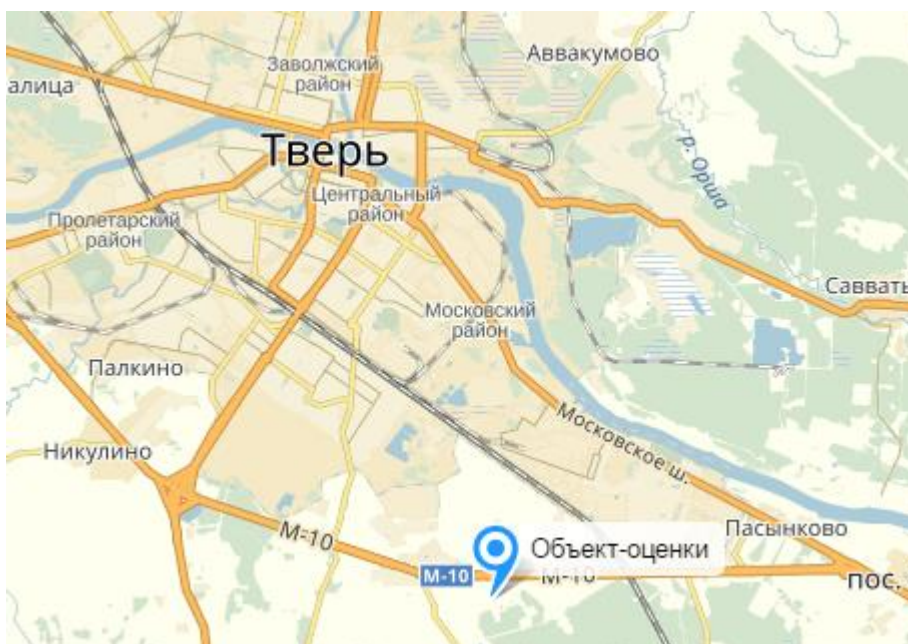
№	Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права, повторное, взамен 69-АГ 125030 от 22.01.2015 г. от 29.01.2015г.(копия)
2	Эскизный проект планировки территории

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Местоположение земельного участка представлено ниже на рисунке

Рис. 13.10

#### Расположение земельного участка, находящегося в Тверской области из состава оцениваемого имущества



Источник информации: maps.yandex.ru

### 13.4.9. Правовое и техническое описание земельного участка

Характеристика оцениваемого земельного участка представлена в таблице (Табл. 13.33).

Табл. 13.33

#### Краткая характеристика земельного участка

Наименование показателя	Земельный участок
Кадастровый номер	69:10:0000025:962
Состав прав на земельный участок	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Местоположение земельного участка	Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки
Общая площадь, кв. м	172 585,0

Наименование показателя	Земельный участок
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	437 589,27
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	8 543 661,16
Правообладатель	АКБ ВЕК» (АО), адрес регистрации: 123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 10, стр. 1; ОГРН 1027739224160, ИНН 7714008520
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права, повторное, взамен 69-АГ 125030 от 22.01.2015 г. от 29.01.2015г.(копия)

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

#### 13.4.10. Анализ местоположения объекта оценки

Описание местоположения оцениваемого имущества из состава объекта оценки, расположенное по адресу:

- Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки;

По площади Тверская область - одна из крупнейших областей Европейской части России и занимает одну из лидирующих позиций среди областей Центрального федерального округа. Общая площадь области составляет 8420,1 тыс. га.

Тверская область расположена в северо-западной части России. Тверская область граничит на севере с Вологодской областью, на северо-западе - с Новгородской, на востоке - с Ярославской, на западе - с Псковской, на юге - со Смоленской и на юго-востоке - с Московской.

Вишенки — деревня в Калининском районе Тверской области, расположена южнее г. Твери, в 1 км к юго-востоку от деревни Андрейково. Относится к Бурашевскому сельскому поселению. До 2006 года входила в состав Андрейковского сельского округа.

К северу от деревни проходит автодорога «Москва — Санкт-Петербург» М-10 (Е-105).

##### Промышленность

На территории Бурашевского поселения расположены индустриально-промышленные зоны «Боровлёво-1» и «Боровлёво-2».

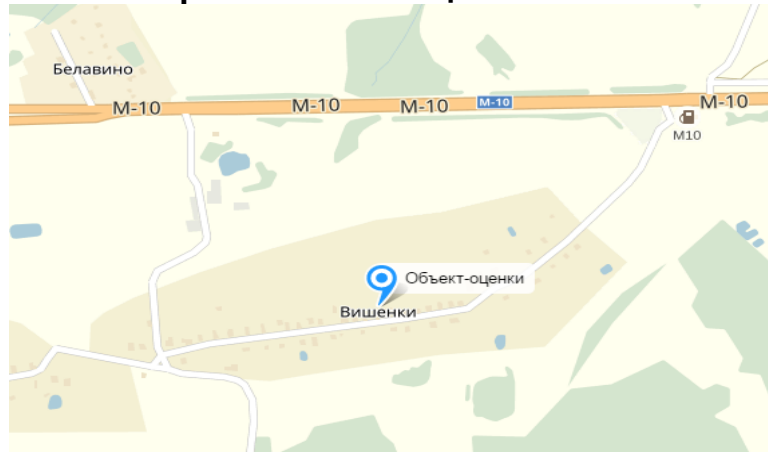
Сельхозпредприятия: СПК «Андрейково», ООО «Березино», СПК «Измайлово», ЗАО им. Морозова.

##### Транспорт

Поселение пересекают автомагистраль «Москва — Санкт-Петербург» (Тверская окружная дорога) и автодорога «Тверь — Тургиново» (Бурашевское шоссе).

Рис. 13.11

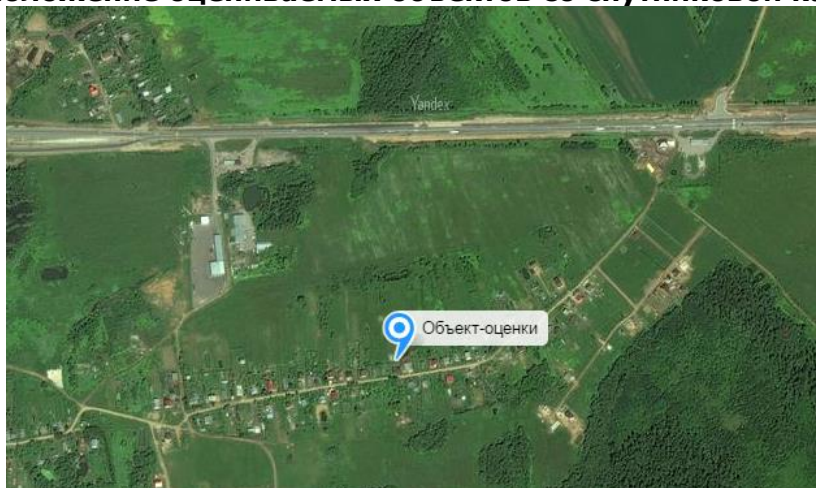
#### Локальное расположение оцениваемого объекта



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

Рис. 13.12

**Расположение оцениваемых объектов со спутниковой карты**



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

Рис. 13.13

**Расположение земельного участка (69:10:0000025:962), площадью 172 585 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Тверская обл., Калининский р-н, Бурашевское сельское поселение, в районе д. Вишенки**

Участки 69:10:0000025:962 Найти

**Земельные участки 1**

1. 69:10:0000025:962  
 обл. Тверская, р-н Калининский, с/пос Бурашевское, в районе д. Вишенки  
[План ЗУ](#) [План РК](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	69:10:0000025:962
Кад. квартал:	69:10:0000025
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Тверская, р-н Калининский, с/пос Бурашевское, в районе д. Вишенки
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	437 589,27 руб.
Уточненная площадь:	172 585 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	11.06.2009
Дата изменения сведений в ГКН:	28.10.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	28.10.2016

Источник информации: [maps.rosreestr.ru](https://maps.rosreestr.ru)

### 13.4.11. Характеристика имущества, расположенного в г. Саратов

Саратовская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Саратов. На юге граничит с Волгоградской областью, на западе — с Воронежской и Тамбовской областями, на севере — с Пензенской, Самарской, Ульяновской и Оренбургской областями, на востоке проходит государственная граница России с Казахстаном. Общая протяжённость границ составляет свыше 3500 км.

Саратов — город на юго-востоке европейской части России, административный центр Саратовской области и Саратовского района, в который не входит, являясь городом областного значения, образует муниципальное образование со статусом городского округа. Крупный культурный, экономический и образовательный центр Поволжья. Входит в двадцатку крупнейших городов России, не являясь городом-миллионником. Административный центр более чем миллионной Саратовской агломерации.

В г. Саратов располагаются объекты недвижимости из состава оцениваемого имущества, приведенные в таблице ниже в таблице (Табл. 13.34)

Табл. 13.34

#### Объекты недвижимости, расположенные в г. Саратов

№	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Наименование документа	Балансовая стоимость, руб.
1	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 185	76,8	• Свидетельство о государственной регистрации права № 64-64/001—64/001/626/2015-210/2 от 27.11.2015г.	2 810 880,00
	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 183	42,6	• Свидетельство о государственной регистрации права № 64-64/001—64/001/626/2015-208/2 от 27.11.2015г.	1 591 110,00
	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 230	100,4	• Свидетельство о государственной регистрации права № 64-64/001—64/001/626/2015-219/2 от 27.11.2015г.	3 594 320,00
	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 215	100,4	• Свидетельство о государственной регистрации права № 64-64/001—64/001/626/2015-214/2 от 27.11.2015г.	3 594 320,00
	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 225	100,4	• Свидетельство о государственной регистрации права № 64-64/001—64/001/626/2015-217/2 от 27.11.2015г.	3 594 320,00
	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 219	84,3	• Свидетельство о государственной регистрации права № 64-64/001—64/001/626/2015-215/2 от 27.11.2015г.	3 017 940,00
	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 181	62,3	• Свидетельство о государственной регистрации права № 64-64/001—64/001/626/2015-207/2 от 27.11.2015г.	2 280 180,00
	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 224	84,3	• Свидетельство о государственной регистрации права № 64-64/001—64/001/626/2015-216/2 от 27.11.2015г.	3 017 940,00
	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 189	84,3	• Свидетельство о государственной регистрации права № 64-64/001—64/001/626/2015-211/2 от 27.11.2015г.	3 017 940,00
	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 184	84,3	• Свидетельство о государственной регистрации права № 64-64/001—64/001/626/2015-209/2 от 27.11.2015г.	3 017 940,00
Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл.,	64,5	• Свидетельство о государственной регистрации	2 386 500,00	

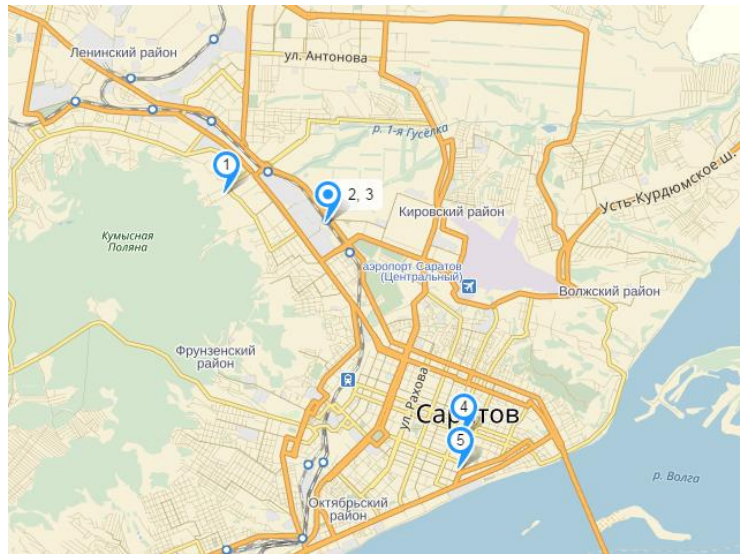


№	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Наименование документа	Балансовая стоимость, руб.
		г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 69		права № 64-64/001—64/001/626/2015-220/2 от 27.11.2015г.	
	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 190	100,4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права № 64-64/001—64/001/626/2015-212/2 от 27.11.2015г.</li> </ul>	3 594 320,00
2	Нежилое здание	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	1010,6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №032104 от 27.11.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт (выписка из государственного кадастра недвижимости) №64/201/2016-111505 от 18.02.2016г.</li> </ul>	8 191 923,60
33	Нежилое помещение	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	39	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №032098 от 27.11.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт (выписка из государственного кадастра недвижимости) №64/201/2016-110264 от 18.02.2016г.</li> </ul>	297 063,00
	Нежилое помещение	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	53,7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №032101 от 27.11.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт (выписка из государственного кадастра недвижимости) №64/201/2016-111582 от 18.02.2016г.</li> </ul>	409 032,90
	Нежилое помещение	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	26,7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №032103 от 27.11.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт (выписка из государственного кадастра недвижимости) №64/201/2016-109244 от 17.02.2016г.</li> </ul>	203 373,90
	Нежилое помещение	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10	175,4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №032102 от 27.11.2015г.;</li> <li>Кадастровый паспорт (выписка из государственного кадастра недвижимости) №64/201/2016-109233 от 17.02.2016г.</li> </ul>	1 336 021,80
4	Нежилое помещение	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III	225,8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кадастровый паспорт (выписка из государственного кадастра недвижимости) №64/201/2016-111591 от 18.02.2016г.</li> <li>Соглашение об отступном №0029-04/отс от 25.11.2015г.</li> </ul>	2 980 560,00
5	Квартира	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9	153,9	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД №234190 от 23.04.2014г.;</li> <li>Договор купли-продажи от 04.04.2014г.</li> </ul>	98 682,16

Источник информации: документы предоставленные Заказчиком

Рис. 13.14

**Расположение оцениваемых объектов, находящихся в Саратове из состава оцениваемого имущества (номер указателя соответствует номеру объекта в Табл. 13.34)**



Источник информации: maps.yandex.ru

3. Оцениваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
4. Юридическая экспертиза прав не производилась.

**13.4.12. Строительно-техническое описание объекта оценки**

Табл. 13.35

**Описание жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. Охотная, д. 4,**

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоэтажный многоподъездный кирпичный дом
Год постройки	2012
Нормативный срок службы	125 лет
Износ (по методу хронологического возраста), %	$3 = (2017 - 2012) / 125 * 100$
Количество этажей в здании	10
Фундамент	Железобетонный
Автостоянка	Организована
Лифт	Имеется

Источник информации:  
Техническая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии);

Табл. 13.36

**Описание жилого дома по адресу: г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95**

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоэтажный одноподъездный монолитный дом
Год постройки	2008
Нормативный срок службы	150 лет
Износ (по методу хронологического возраста), %	$6 = (2017 - 2008) / 150 * 100$
Количество этажей в здании	7
Фундамент	Железобетонный
Автостоянка	Организована
Лифт	Имеется

Источник информации:  
Техническая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии);

Табл. 13.37

**Краткая характеристика объектов оценки, расположенных в г. Саратов**

Описание объекта оценки	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Вид объекта недвижимости	Квартира 185	Квартира 183	Квартира	Квартира 215	Квартира 225	Квартира 219	Квартира 181
Характеристики местоположения объекта	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 185	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 183	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 230	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 215	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 225	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 219	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 181
Экспликация к поэтажному плану помещений:							
Площадь квартиры, кв. м	76,8	42,6	100,4	100,4	100,4	84,3	62,3
Площадь кухни, кв. м	13,4	11,3	16	16	16	12,6	16,3
Этажность дома	10	10	10	10	10	10	10
Этаж расположения квартиры	1	1	10	7	9	8	1
Количество комнат	2	1	3	3	3	3	2
Внутренняя отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Оконные блоки	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ
Входная дверь	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая	Металлическая
Комментарии к фотографиям	Комментарии и не требуются	Комментарии и не требуются	Комментарии и не требуются	Комментарии и не требуются	Комментарии и не требуются	Комментарии и не требуются	Комментарии и не требуются

Источник информации: Техническая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии)

Табл. 13.38

**Краткая характеристика объектов оценки, расположенных в г. Саратов**

Описание объекта оценки	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Вид объекта недвижимости	Квартира 224	Квартира 189	Квартира 184	Квартира 69	Квартира 190	Квартира 9
Характеристики и местоположения объекта	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 224	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 189	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 184	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 69	г. Саратов, ул. Охотная, д. 4, кв. 190	г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9
Экспликация к поэтажному плану помещений:						
Площадь квартиры, кв. м	84,3	84,3	84,3	64,5	100,4	153,9
Площадь кухни, кв. м	12,6	12,6	15,5	16	19,1	12,6
Этажность дома	10	10	10	10	7	10
Этаж расположения квартиры	9	2	1	9	2	5
Количество комнат	3	3	2	3	3	3
Внутренняя отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Люкс
Оконные блоки	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ	ПВХ
Комментарии к фотографиям	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются	Комментарии не требуются

Источник информации: Техническая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии)

### **13.4.13. Анализ местоположения объекта оценки**

Описание местоположения оцениваемого имущества из состава объекта оценки, расположенное по адресу:

- Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4;
- Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10.

Объекты оценки расположены в Ленинском районе г. Саратов. Ленинский район Саратова — самый крупный административный район Саратова. Находится в северо-западной части города и граничит на юге с Кировским, Фрунзенским, Октябрьским и Заводским районом. В прошлом территория района была пригородом Саратова, состоящим из дачных посёлков. В районе расположено 68 крупных и средних промышленных предприятий.

Площадь района составляет 119,8 кв. км. Промышленный центр города (наряду с Заводским районом). Численность жителей — 274 668 чел. (2016г.).

Примечательным является расположенный на территории Ленинского района «Торговый Центр — Поволжье». Этот торговый комплекс является одним из крупнейших во всём Поволжье.

#### *Промышленность*

В районе расположено 68 крупных и средних промышленных предприятий, 70 % которых работают рентабельно. Пять предприятий района являются членами областного «Клуба миллиардеров» (предприятия, чья годовая выручка превышает 1 млрд. рублей). Это Саратовстройстекло, Саратовский жировой комбинат, СЭПО-ЗЭМ, АО «НПП „Контакт“» и ООО «Газпромтрансгаз- Саратов».

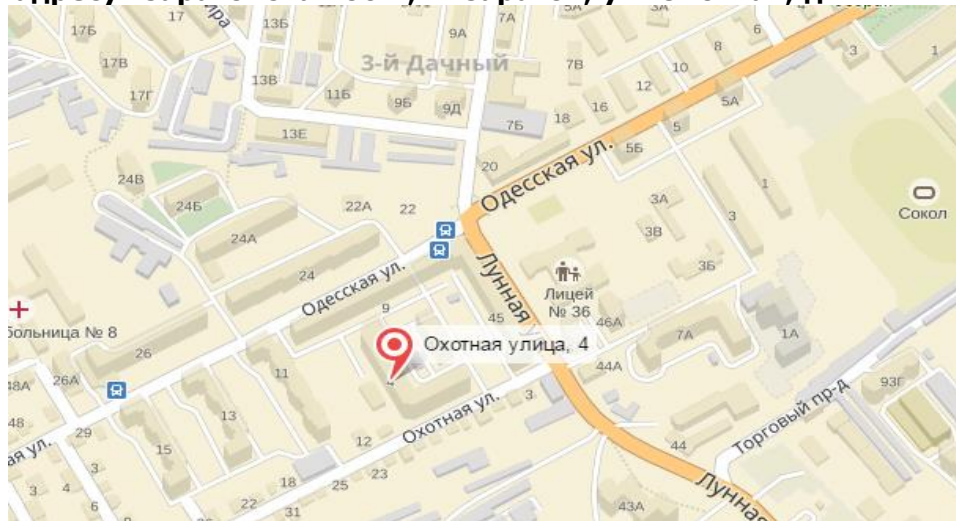
Число предприятий и организаций — всего — 5514 единиц. В том числе:

- федеральной собственности — 63;
- собственности субъектов РФ — 30;
- муниципальной собственности — 165;
- собственность общественных объединений — 192;
- частная собственность — 3952;
- иностранная — 2;
- совместная российская и иностранная — 18;
- смешанная — 79.

Ниже на рисунке представлена информация о расположении объектов оценки, расположенных по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4 (Рис. 13.15).

Рис. 13.15

**Локальное расположение оцениваемых объектов, расположенных по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, ул. Охотная, д. 4**



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

Рис. 13.16

**Расположение оцениваемых объектов со спутниковой карты**

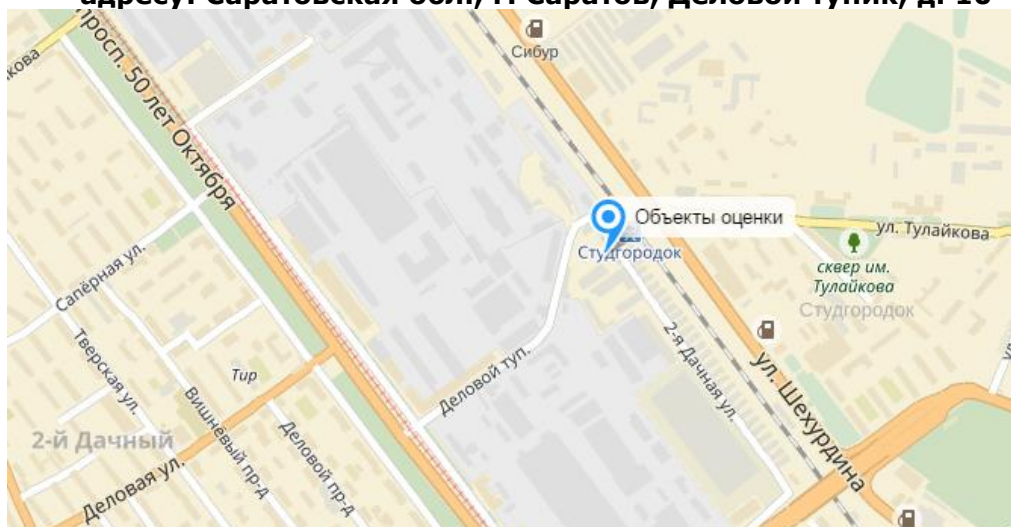


Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps>

Ниже на рисунке представлена информация о расположении объектов оценки, расположенных по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10 (Рис. 13.17).

Рис. 13.17

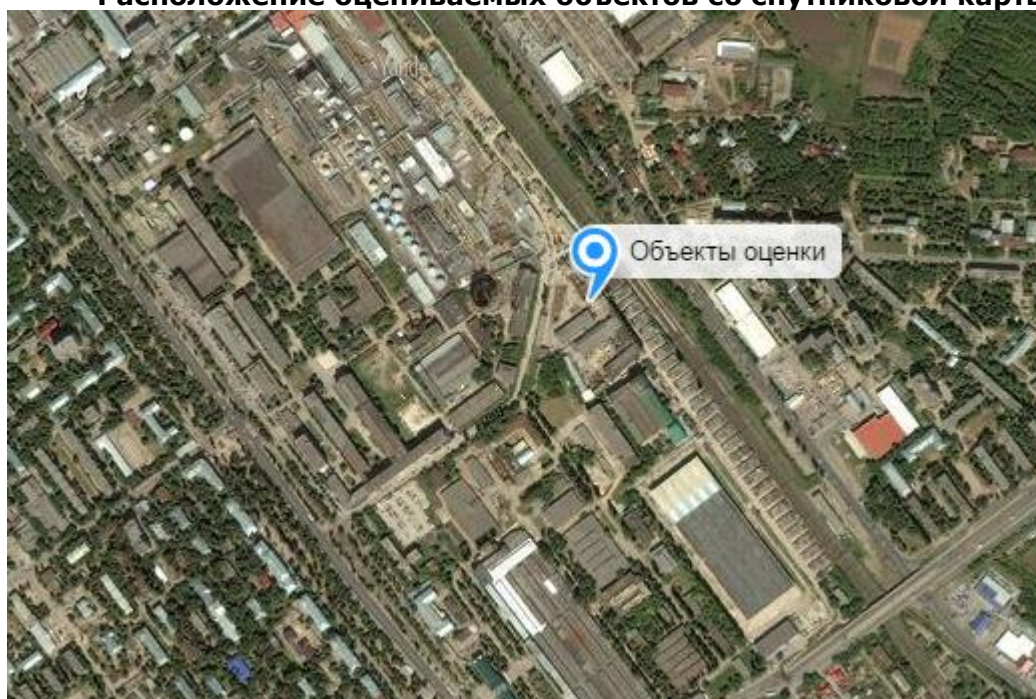
**Локальное расположение оцениваемых объектов, расположенных по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Деловой тупик, д. 10**



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

Рис. 13.18

**Расположение оцениваемых объектов со спутниковой карты**



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

Описание местоположения оцениваемого имущества из состава объекта оценки, расположенное по адресу:

- Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III;

Фрунзенский район — административный район города Саратова. Площадь района составляет 119,8 кв. км. Промышленный центр города (наряду с Заводским районом). Численность жителей — 274 668 чел. (2016г.).

Площадь – 743 га, население 49,3 тысяч человек (6% от общего числа жителей Саратова). Центральный район Саратова, на территории которого находится основное число торговых, развлекательных и общественных заведений города. Граничит с Октябрьским, Волжским, Ленинским и Кировским районами Саратова.

На территории района расположены такие крупные объекты торговли, как Крытый рынок, Торговый дом «Центральный», Детский мир, вещевой и продуктовый рынок. Из развлекательных заведений: Саратовский цирк, кинотеатры «Пионер», «Победа», «Иллюминатор», стадион «Локомотив», Саратовский академический театр оперы и балета, Саратовский академический театр юного зрителя имени Ю. П. Киселёва, Саратовский академический театр драмы имени И. А. Слонова. Во Фрунзенском районе расположен Детский парк, санаторий «Октябрьское ущелье».

Район считается одним из процветающих в Саратове, однако есть и проблемы. Например микрорайон «Лысая гора» страдает от нехватки общественного транспорта

#### Транспорт

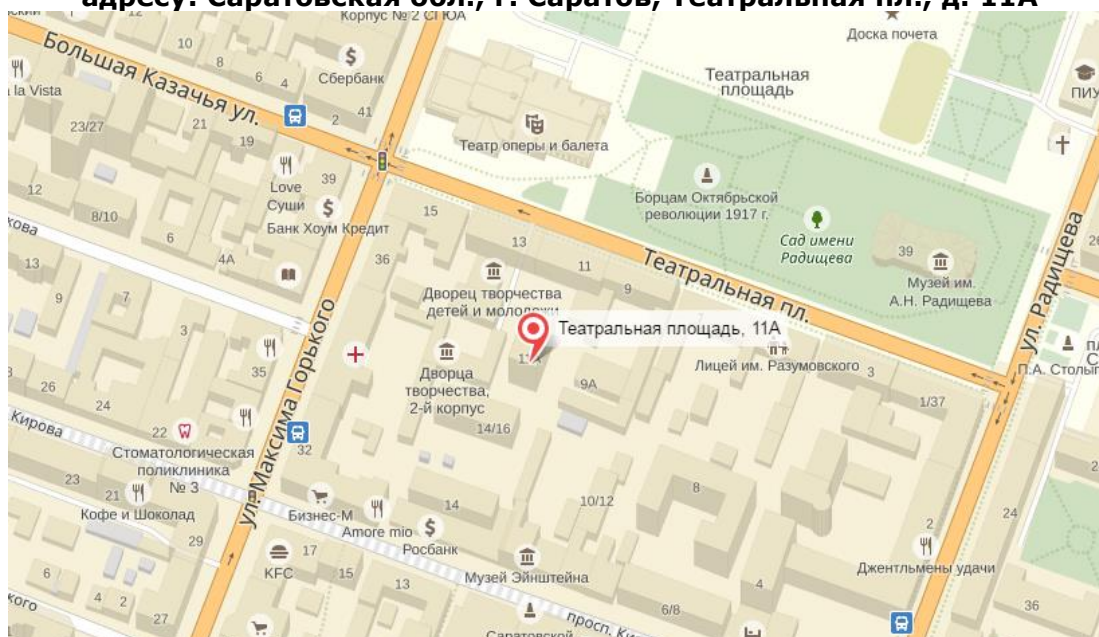
Через территорию района проходят такие городские магистрали, как улица Большая Садовая, Астраханская, Рабочая, Степана Разина, Рахова, Чапаева и Радищева.

По району проходят троллейбусные маршруты; трамвайные маршруты а также большое число маршрутов автобусов и маршрутных такси.

Ниже на рисунке представлена информация о расположении объектов оценки, расположенных по адресу: Российская Федерация, Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А, пом. III (Рис. 13.19).

Рис. 13.19

#### Локальное расположение оцениваемых объектов, расположенных по адресу: Саратовская обл., г. Саратов, Театральная пл., д. 11А



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

Рис. 13.20

**Расположение оцениваемых объектов со спутниковой карты**



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/map>



---

**13.5. Приложение V. Копии документов, предоставленных Заказчиком**

Смотри Книгу 2, Часть 1-3.



### **13.6. Приложение VI. Копии информационно-аналитического материала**

Смотри Книгу 3.

### 13.7. Приложение VII. Фотографии оцениваемых объектов

Осмотр оцениваемых объектов не проводился. 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.

Фотографии оцениваемых объектов приведены в таблице ниже

Табл. 13.39

#### Фотографии оцениваемых объектов, расположенных в Московской области

<p>Фото 1. Жилой дом по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 2. Жилой дом по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 3. Квартир 4, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 4. Квартир 4, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 5. Квартира 4а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 6. Квартира 4а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	

<p>Фото 7. Квартира 4а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 8. Квартира 9а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 9. Квартира 9а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 10. Квартира 10а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 11. Квартира 10а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 12. Квартира 10а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 13. Квартира 12, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 14. Квартира 12, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	

Фото 15. Квартира 12а, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 16. Квартиры, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 17. Квартира 15а, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 18. Квартира 15а, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 19. Квартира 16, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 20. Квартира 16а, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 21. Квартира 31, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 22. Квартира 31а, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 23. Квартира 32, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 24. Квартира 32, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 25. Квартира 45, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 26. Квартира, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 27. Квартира 46, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 28. Квартира 46а, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 29. Квартира 46а, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 30. Квартира 50, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 31. Квартира 50а, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 32. Квартира 5б, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 33. Квартира 60, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 34. Квартира 64, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 35. Квартира 71, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 36. Квартира 75, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 37. Квартира 76, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 38. Квартира 76, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



<p>Фото 39. Квартира 80, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 40. Квартира 84, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 41. Квартира 84, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 42. Квартира 89, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 43. Квартира 89, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 44. Квартира 89, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 45. Квартира 89а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 46. Квартира 89а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	



Фото 47. Квартира 89а, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 48. Квартира 95, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 49. Квартира 98, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 50. Квартира 102, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 51. Квартира 102, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 52. Квартира 106, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 53. Квартира 110, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



Фото 54. Квартира 110, в жилом доме по адресу:  
Воскресенск, микр-он Лопатинский,  
переулок Юбилейный, д. 8



<p>Фото 55. Квартира 114, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 56. Квартира 114, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 57. Квартира 118, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 58. Квартира 123, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 59. Квартира, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 60. Квартира 123, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 61. Квартира 124, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 62. Квартира 124а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	

<p>Фото 63. Квартира 124а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 64. Квартира 124а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 65. Квартира 132а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 66. Квартира 132а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 67. Квартира 144а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 68. Квартира 148а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 69. Квартира 150, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 70. Квартира 150а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	

<p>Фото 71. Квартира 150а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 72. Квартира 152а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 73. Квартира 173а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>	<p>Фото 74. Квартира 177а, в жилом доме по адресу: Воскресенск, микр-он Лопатинский, переулок Юбилейный, д. 8</p>
	
<p>Фото 75. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское</p>	<p>Фото 76. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское</p>
	
<p>Фото 77. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское</p>	<p>Фото 78. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское</p>
	

Фото 79. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 80. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 81. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 82. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 83. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 84. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 85. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 86. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 87. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 88. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 89. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 90. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 91. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Фото 92. Земельные участки и объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, сельское поселение Онуфриевское



Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 13.40

**Фотографии оцениваемых объектов, расположенных в Саратовской области, г. Саратов**

<p>Фото 1 Квартиры, расположенные по адресу: г. Саратов, ул. Охотная, д. 4</p>	<p>Фото 2 Квартиры, расположенные по адресу: г. Саратов, ул. Охотная, д. 4</p>
	
<p>Фото 3 Квартиры, расположенные по адресу: г. Саратов, ул. Охотная, д. 4</p>	<p>Фото 4 Нежилое здание и помещения, расположенные по адресу: г. Саратов, Деловой тупик, д. 10</p>
	
<p>Фото 5 Нежилое здание и помещения, расположенные по адресу: г. Саратов, Деловой тупик, д. 10</p>	<p>Фото 6 Нежилое здание и помещения, расположенные по адресу: г. Саратов, Деловой тупик, д. 10</p>
	
<p>Фото 7 Нежилое здание и помещения, расположенные по адресу: г. Саратов, Деловой тупик, д. 10</p>	<p>Фото 8 Нежилое здание и помещения, расположенные по адресу: г. Саратов, Деловой тупик, д. 10</p>

	
<p>Фото 9 Нежилое здание и помещения, расположенные по адресу: г. Саратов, Деловой тупик, д. 10</p>	<p>Фото 10 Нежилое здание и помещения, расположенные по адресу: г. Саратов, Деловой тупик, д. 10</p>
	
<p>Фото 11 Квартира, расположенная по адресу: г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9</p>	<p>Фото 12 Квартира, расположенная по адресу: г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9</p>
	
<p>Фото 13 Квартира, расположенная по адресу: г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9</p>	<p>Фото 14 Квартира, расположенная по адресу: г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9</p>
	
<p>Фото 15 Квартира, расположенная по адресу: г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9</p>	<p>Фото 16 Квартира, расположенная по адресу: г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9</p>





Фото 17 Квартира, расположенная по адресу:  
г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9



Фото 18 Квартира, расположенная по адресу:  
г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9



Фото 19 Квартира, расположенная по адресу:  
г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9



Фото 20 Квартира, расположенная по адресу:  
г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9



Фото 21 Квартира, расположенная по адресу:  
г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9



Фото 22 Квартира, расположенная по адресу:  
г. Саратов, ул. им. Радищева А.Н., д. 15/95, кв. 9



Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

---

### **13.8. Приложение VIII. Расчетные таблицы**

Смотри Книгу 4.