



**ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
ИМУЩЕСТВО ПЛЮС**

426061, УР, г. Ижевск, ул. К.Либкнехта, 18, оф. 121
ИНН 1831100180 КПП 184001001
implus@mail.ru, тел. (3412) 52-02-02
сайт www.implus18.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»



/Р.З. Хасанов/

ОТЧЕТ № 1393-18 ОТ 05.12.2018 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

земельных участков расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к с кадастровыми номерами: 50:20:0070227:1457, 50:20:0070227:3407, 50:20:0070227:1454

и расположенных на них объектов незавершенного строительства, в т.ч.:

- 1 кластер таунхаусов (блок 1),*
- 1 кластер таунхаусов (блок 2),*
- 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3),*
- 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5),*
- 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6),*
- 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7)*

ЗАКАЗЧИК:

**ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»
(ИНН: 7726251021)**

г. ИЖЕВСК, 2018 г.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	9
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	13
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	14
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ И ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	16
1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	18
1.6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	23
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	27
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	56
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	56
3.1.1. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации.....</i>	56
3.1.2. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки.....</i>	66
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТОВ РЫНКА.....	70
3.2.1. <i>Анализ рынка Зданий и сооружений.....</i>	70
3.2.2. <i>Анализ рынка купли-продажи земельных участков.....</i>	77
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	82
3.3.1. <i>Основные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости объектов оценки зданий и помещений</i>	85
3.3.2. <i>Основные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости объектов оценки земельных участков</i>	87
3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	89
3.4.1. <i>Анализ ликвидности объектов оценки</i>	89
3.4.2. <i>Общие выводы по анализу рынка.....</i>	92
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	93
4.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	93
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	103
4.2.1. <i>Расчёт стоимости условно свободного земельного участка</i>	108
4.2.2. <i>Расчёт стоимости единого объекта недвижимости</i>	136
4.2.3. <i>Расчет стоимости объекта капитального строительства в составе единого объекта недвижимости.....</i>	156
4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ	161
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	174
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	178
Приложение № 1. Копии документов, предоставленных заказчиком оценщику для проведения оценки, характеризующих объекты	179

Приложение № 2. Фотографии объектов оценки	236
Приложение № 3 Информация, характеризующая объекты аналоги, используемая для расчетов	248
Приложение № 4. Квалификационные документы оценщика	263



**ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
ИМУЩЕСТВО ПЛЮС**

426061, УР, г. Ижевск, ул.
К.Либкнехта, 18, оф. 121
ИНН 1831100180 КПП 184001001
implus@mail.ru, тел. (3412) 52-02-02
сайт www.implus18.ru

Конкурсному управляющему

ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»

Булатова М. А.

Исх. № 1393-18 от 05.12.2018г.

ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс» на основании заключенного договора на проведение оценки № 1393-18 от 19 ноября 2018 г., произвела определение рыночной стоимости объектов оценки и предоставляет **Отчет № 1393-18 от 05.12.2018г.**

Данные о проведенных расчетах представлены в письменном отчете¹. Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее перепроверку и рассматривал ее как достоверную.

Основываясь на фактах и информации, предоставленной заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что по состоянию на «05» декабря 2018 г. рыночная стоимость² объектов оценки, для целей принятия решения собранием участников строительства о передаче объектов незавершенного строительства и земельных участков созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, составляет округленно:

355 590 000 (Триста пятьдесят пять миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей

Детализация полученных результатов отражена в ниже представленной таблице.

Таблица 1

Детализация полученных результатов стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость ³ , руб. (округленно)
1	2	3
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 5 556 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1457	28 247 000
2.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	
2.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	5 227 000

¹ ФСО № 1. п.28.

² ФСО № 1. п.27.

³ В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость ³ , руб. (округленно)
1	2	3
2.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	5 248 000
2.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м.	5 257 000
2.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2 кв.м.	5 273 000
2.5	таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м.	4 932 000
2.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м.	5 286 000
2.7	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м.	5 218 000
2.8	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м.	6 523 000
3.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	
3.1	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м.	6 514 000
3.2	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м.	5 156 000
3.3	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	5 173 000
3.4	таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м.	5 189 000
3.5	таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 159,2 кв.м.	5 176 000
3.6	таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м.	5 153 000
3.7	таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	5 173 000
3.8	таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м.	5 179 000
3.9	таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м.	5 150 000
3.10	таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м.	5 149 000
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4 076 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:3407	20 722 000
5.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	
5.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	5 417 000
5.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	5 409 000
5.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	5 624 000
5.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	5 624 000
5.5	таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	5 409 000
5.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	5 417 000
6.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	
6.1	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м.	7 971 000
6.2	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м.	8 024 000

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость ³ , руб. (округленно)
1	2	3
	площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	
6.3	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	7 662 000
6.4	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м.	7 701 000
6.5	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м.	8 037 000
6.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	8 024 000
6.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	7 662 000
6.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м.	7 660 000
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластере 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)	21 769 000
8.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	
8.1	таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м.	7 204 000
8.2	таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м.	5 765 000
8.3	таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м.	5 303 000
8.4	таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м.	5 758 000
8.5	таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м.	5 805 000
8.6	таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 209,2 кв.м.	5 277 000
9.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	
9.1	таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	4 925 000
9.2	таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м.	5 400 000
9.3	таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м.	5 426 000
9.4	таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	5 395 000
9.5	таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	5 435 000
9.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 209,4 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 232,9 кв.м.	5 442 000
9.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 25,1 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	5 435 000
9.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	5 395 000
9.9	таунхаус (квартира) №15 общая площадь без учета летних помещений 210,6 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 233,3 кв.м.	5 452 000
9.10	таунхаус (квартира) №16 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	4 871 000
9.11	таунхаус (квартира) №17 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,6 кв.м. Площадь таунхауса 209,4 кв.м.	4 947 000
	ИТОГО:	355 590 000

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации⁴.

Директор ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»



/ Р.З. Хасанов /

⁴ Ф3 N 135 ст.12, ФСО № 3. п.3.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, предусмотренная ФСО №1 (ФСО №1. Глава IV; ФСО №3. п.8 (а); ФСО № 1. п.21(б-ж))

1. Объекты оценки

№ п/п	Наименование и характеристики объектов оценки и его составных частей
1	2
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 5 556 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1457
2.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:
2.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.
2.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.
2.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м.
2.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2 кв.м.
2.5	таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м.
2.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м.
2.7	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м.
2.8	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м.
3.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:
3.1	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м.
3.2	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м.
3.3	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.
3.4	таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м.
3.5	таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 159,2 кв.м.
3.6	таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м.
3.7	таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.
3.8	таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м.
3.9	таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м.
3.10	таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м.
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4

№ п/п	Наименование и характеристики объектов оценки и его составных частей
1	2
	076 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:3407
5.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:
5.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.
5.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.
5.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.
5.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.
5.5	таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.
5.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.
6.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:
6.1	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м.
6.2	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.
6.3	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.
6.4	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м.
6.5	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м.
6.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.
6.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.
6.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м.
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластере 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)
8.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:
8.1	таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м.
8.2	таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м.
8.3	таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м.
8.4	таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м.
8.5	таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м.
8.6	таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 209,2 кв.м.
9.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:
9.1	таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.
9.2	таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м.
9.3	таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м.

№ п/п	Наименование и характеристики объектов оценки и его составных частей
1	2
9.4	таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.
9.5	таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.
9.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 209,4 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 232,9 кв.м.
9.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 25,1 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.
9.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.
9.9	таунхаус (квартира) №15 общая площадь без учета летних помещений 210,6 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 233,3 кв.м.
9.10	таунхаус (квартира) №16 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.
9.11	таунхаус (квартира) №17 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,6 кв.м. Площадь таунхауса 209,4 кв.м.

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

- **На здания и сооружения: право собственности;**
- **На земельные участки: право собственности.**

3. Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки.

4. Предполагаемое использование результатов оценки: **Для целей принятия решения собранием участников строительства о передаче объектов незавершенного строительства и земельных участков созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу**

5. Вид стоимости: **Рыночная.**

6. Дата оценки: **05.12.2018 г.**

7. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- ✓ Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта;
- ✓ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов;
- ✓ В рамках настоящего Отчета об оценке Оценщик не проводит специальной технической (строительно-технической) экспертизы объекта оценки.
- ✓ Результаты оценки не могут использоваться для иных целей, кроме указанных в настоящем Задании на оценку.

8. Иные расчетные величины: Не предусмотрено заданием на оценку.

9. Прочее: Исполнитель не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость.

Информация, предусмотренная ФСО-7(для объектов недвижимости) ФСО № 1 пп.21(з), 22; ФСО №7 пп.8-9.

10. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей: см. п.1 настоящего Задания на оценку.

11. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: см. п.1 настоящего Задания на оценку.

12. Описание оцениваемых прав:

-
- На здания и сооружения: право собственности;
 - На земельные участки: право собственности.

1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ⁵

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе:

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

При определении итоговой величины рыночной стоимости недвижимости Оценщик использовал «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности»:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611;
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности ООО РОО, Утверждены Советом РОО «01» января 2016 года

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

⁵ ФСО № 3. п.8(б).

1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ⁶

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
- Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.
- Оценка проводится в предположении, что представленные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки.
- Предполагается, что за период между датами проведения оценки и осмотра объекта оценки его состояние не претерпело сколь-нибудь существенных изменений, способных отразиться на оценке его рыночной стоимости.
- В рамках настоящего Отчета об оценке Оценщик не проводит специальной технической (строительно-технической) экспертизы объекта оценки.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
- В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
- В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).
- В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного

⁶ ФСО № 3. п.8(в).

письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

- Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
- Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.
- Расчеты, представленные в отчете, были произведены:
 - с использованием программного обеспечения относящегося к классу электронно-вычислительных таблиц входящих в состав офисных пакетов (например: Calc (Libre Office, OpenOffice); Exel (MS Office); и т.п.);
 - по правилам округления;

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки⁷. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

⁷ ФСО № 1. п.24.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ И ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ⁸

Таблица 2

Сведения о Заказчике

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Полное наименование	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ЖИЛИЩНЫЙ КАПИТАЛ"
2.	ОГРН	1027700171674 от 29 августа 2002 г.
3.	ИНН / КПП	7726251021 / 770601001
4.	Юридический адрес	119017, город Москва, Лаврушинский переулок, 17/5 стр.2
5.	Уполномоченное лицо	Конкурсный управляющий - Булатова Мария Анатольевна (ИНН: 773506465289)

Таблица 3

Сведения об оценщике

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Фамилия, имя, отчество оценщика	Хасанов Ренат Зуфарович
2.	Трудовой договор	Трудовой договор № 1 от 01.11.2004 г. с ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»
3.	Информация о членстве в СРО	«Российское общество оценщиков», регистрационный номер в Реестре СРО «РОО» №004263, дата выдачи 29.06.2018 г. Местонахождение СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, оф. 5
4.	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> ✓ диплом «МИЭИФиП» №264 от 18.07.2004г. профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия». ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 002315-1 от 25.01.2018 г. ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 002316-2 от 25.01.2018 г. ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 010893-3 от 17.04.2018 г.
5.	Сведения о страховании гражданской ответственности	ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей (Страховой полис 4791R/776/00056/8, период страхования с 01.09.2018 г. по 31.08.2019 г.
6.	Стаж работы в области оценочной деятельности	с 2004г.
7.	Контактные данные	Номер телефона: +7 (3412) 52-02-02 Электронная почта: implus@mail.ru
8.	Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Хасанов Ренат Зуфарович подтверждает: <ul style="list-style-type: none"> ✓ полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

⁸ ФСО № 3. п.8(г,д).

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ что 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. ✓ что не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. ✓ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 4

Сведения о предприятии, с которым у оценщика заключен трудовой договор

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Имущество Плюс»
2.	ИНН/КПП	1831100180 / 184001001
3.	ОГРН, дата присвоения ОГРН	1041800274515 от 01.11.2004г.
4.	Место нахождения	Юридический адрес: 426061, УР, г. Ижевск, ул. Ворошилова, 2а офис 42 Фактический адрес: 426077, УР, г. Ижевск, ул. К.Либкнехта, 18-121
5.	Контактная информация юридического лица	E-mail: implus@mail.ru , тел. (3412) 52-02-02
6.	Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, № 4791R/776/00029/8 период страхования с 25.05.2018 г. по 24.05.2019 г.
7.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Имущество Плюс» подтверждает: <ul style="list-style-type: none"> ✓ полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ✓ что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. ✓ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 5

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах⁹

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

⁹ ФСО № 3. п.8(д).

1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ¹⁰

Таблица 6

Основные факты и выводы

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Порядковый номер отчета	№ 1393-18
2.	Дата составления отчета	05.12.2018 г.
3.	Дата оценки	05.12.2018 г.
4.	Дата осмотра	19.11.2018 г.-05.12.2018 г.
5.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 1393-18 от 19.11.2018 г.
6.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	См. п.1 Задания на оценку.
7.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Полученный результат может быть использован лишь с учетом ниже следующих ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ В соответствии со статьей 8 ФЗ-135 настоящая оценка является не обязательной и, в соответствии с этим, данный отчет может быть оспорен в судебном порядке на основании ст. 13 ФЗ-135 до принятия решения уполномоченным органом о проведении сделки с оцениваемым имуществом. В соответствии с разъяснениями Информационного письма ВАС РФ №92 от 30 мая 2005 года данный отчет не может быть оспорен после принятия уполномоченным органом решения о проведении сделки. ✓ Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. ✓ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. ✓ Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была определена в рамках задания на оценку. ✓ Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

¹⁰ ФСО № 3. п.8(е).

Итоги оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. (с НДС), в т.ч.:			Итого рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб. (округленно)
		сравнительного	доходного	затратного	
1	2	3	4	5	6
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 5 556 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1457	28 246 704	Подход не применялся	Подход не применялся	28 247 000
2.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:				
2.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	5 226 763	Подход не применялся	Подход не применялся	5 227 000
2.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	5 247 763	Подход не применялся	Подход не применялся	5 248 000
2.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м.	5 256 915	Подход не применялся	Подход не применялся	5 257 000
2.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2 кв.м.	5 273 168	Подход не применялся	Подход не применялся	5 273 000
2.5	таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м.	4 931 849	Подход не применялся	Подход не применялся	4 932 000
2.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м.	5 286 371	Подход не применялся	Подход не применялся	5 286 000
2.7	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м.	5 218 307	Подход не применялся	Подход не применялся	5 218 000
2.8	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м.	6 523 244	Подход не применялся	Подход не применялся	6 523 000
3.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:				
3.1	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м.	6 514 092	Подход не применялся	Подход не применялся	6 514 000
3.2	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м.	5 156 345	Подход не применялся	Подход не применялся	5 156 000
3.3	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	5 172 598	Подход не применялся	Подход не применялся	5 173 000

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. (с НДС), в т.ч.:			Итого рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб. (округленно)
		сравнительного	доходного	затратного	
1	2	3	4	5	6
3.4	таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м.	5 188 851	Подход не применялся	Подход не применялся	5 189 000
3.5	таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 159,2 кв.м.	5 175 648	Подход не применялся	Подход не применялся	5 176 000
3.6	таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м.	5 153 294	Подход не применялся	Подход не применялся	5 153 000
3.7	таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	5 172 598	Подход не применялся	Подход не применялся	5 173 000
3.8	таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м.	5 178 699	Подход не применялся	Подход не применялся	5 179 000
3.9	таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м.	5 150 243	Подход не применялся	Подход не применялся	5 150 000
3.10	таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м.	5 148 547	Подход не применялся	Подход не применялся	5 149 000
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4 076 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:3407	20 722 384	Подход не применялся	Подход не применялся	20 722 000
5.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:				
5.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	5 416 837	Подход не применялся	Подход не применялся	5 417 000
5.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	5 408 667	Подход не применялся	Подход не применялся	5 409 000
5.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	5 624 487	Подход не применялся	Подход не применялся	5 624 000
5.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	5 624 487	Подход не применялся	Подход не применялся	5 624 000
5.5	таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	5 408 667	Подход не применялся	Подход не применялся	5 409 000
5.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	5 416 837	Подход не применялся	Подход не применялся	5 417 000
6.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в		Подход не применялся	Подход не применялся	

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. (с НДС), в т.ч.:			Итого рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб. (округленно)
		сравнительного	доходного	затратного	
1	2	3	4	5	6
	том числе:				
6.1	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м.	7 970 889	Подход не применялся	Подход не применялся	7 971 000
6.2	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	8 023 788	Подход не применялся	Подход не применялся	8 024 000
6.3	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	7 662 218	Подход не применялся	Подход не применялся	7 662 000
6.4	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м.	7 701 473	Подход не применялся	Подход не применялся	7 701 000
6.5	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м.	8 036 873	Подход не применялся	Подход не применялся	8 037 000
6.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	8 023 788	Подход не применялся	Подход не применялся	8 024 000
6.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	7 662 218	Подход не применялся	Подход не применялся	7 662 000
6.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м.	7 660 388	Подход не применялся	Подход не применялся	7 660 000
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластере 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)	21 769 180	Подход не применялся	Подход не применялся	21 769 000
8.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:				
8.1	таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м.	7 203 741	Подход не применялся	Подход не применялся	7 204 000
8.2	таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м.	5 765 002	Подход не применялся	Подход не применялся	5 765 000
8.3	таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м.	5 303 156	Подход не применялся	Подход не применялся	5 303 000
8.4	таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м.	5 757 682	Подход не применялся	Подход не применялся	5 758 000
8.5	таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м.	5 805 043	Подход не применялся	Подход не применялся	5 805 000

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. (с НДС), в т.ч.:			Итого рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб. (округленно)
		сравнительного	доходного	затратного	
1	2	3	4	5	6
8.6	таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 209,2 кв.м.	5 276 554	Подход не применялся	Подход не применялся	5 277 000
9.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:				
9.1	таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	4 925 474	Подход не применялся	Подход не применялся	4 925 000
9.2	таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м.	5 399 922	Подход не применялся	Подход не применялся	5 400 000
9.3	таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м.	5 425 762	Подход не применялся	Подход не применялся	5 426 000
9.4	таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	5 395 042	Подход не применялся	Подход не применялся	5 395 000
9.5	таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	5 434 523	Подход не применялся	Подход не применялся	5 435 000
9.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 209,4 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 232,9 кв.м.	5 441 843	Подход не применялся	Подход не применялся	5 442 000
9.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 25,1 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	5 434 523	Подход не применялся	Подход не применялся	5 435 000
9.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	5 395 042	Подход не применялся	Подход не применялся	5 395 000
9.9	таунхаус (квартира) №15 общая площадь без учета летних помещений 210,6 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 233,3 кв.м.	5 451 603	Подход не применялся	Подход не применялся	5 452 000
9.10	таунхаус (квартира) №16 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	4 871 474	Подход не применялся	Подход не применялся	4 871 000
9.11	таунхаус (квартира) №17 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,6 кв.м. Площадь таунхауса 209,4 кв.м.	4 947 434	Подход не применялся	Подход не применялся	4 947 000
	ИТОГО:	355 589 000			355 590 000

1.6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки¹¹

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

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

В ниже представленной таблице даны общие термины и определения используемые в отчете.

Таблица 8

Термины и определения

Термин 1	Определение 2
Цена	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость объекта оценки	это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
Итоговая величина стоимости	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки	это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результата оценки	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Вид стоимости	При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: <ul style="list-style-type: none">✓ рыночная стоимость;✓ инвестиционная стоимость;✓ ликвидационная стоимость;✓ кадастровая стоимость.

¹¹ ФСО № 1. пп.3-10.; ФСО № 2. пп.3-8.

Термин 1	Определение 2
Рыночная стоимость	<p>Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
Инвестиционная стоимость	<p>Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.</p> <p>При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.</p>
Ликвидационная стоимость	<p>Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>
Единый объект недвижимости (ЕОН) ¹²	<p>Единый объект недвижимости представляет собой комплексный объект, состоящий из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных. При этом слово «единый» подразумевает единство, целостность данных об этих отдельных объектах недвижимости, которая не позволит оперировать одной из составляющих самостоятельно, независимо от других. Надо отметить, что единый объект недвижимости нельзя считать существующим или окончательно сформированным, если не обозначены чьи-либо права на него, то есть отсутствует субъект права.</p>
Земельный участок (ЗУ) ¹³	<p>Земельный участок — часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование.</p>
Объект капитального строительства (ОКС) ¹⁴	<p>Объект капитального строительства - может представлять из себя здание, строение, сооружение, объекты, неразрывно связанные с земельным участком строительство которых завершено либо не завершено имеющие государственную регистрацию, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек</p>

Кроме вышеуказанных терминов и определений, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден использовать дополнительные термины и определения. В таком случае, дополнительные термины и определения будут представлены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

¹² <http://all-books.biz/pravo-grajdanskoe/teoriya-edinogo-obyekta-nedvijimosti.html>

¹³ https://ru.wikipedia.org/wiki/земельный_участок

¹⁴ Статья 1 пункт 10 Градостроительного кодекса РФ

Общие требования к составлению отчета об оценке

Проведение оценки включает следующие этапы¹⁵

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

Принципы оценки¹⁶

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

Отчет об оценке¹⁷

- ✓ представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
- ✓ выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- ✓ составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности,

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

¹⁵ ФСО № 1. п.23.

¹⁶ ФСО № 3. п.5.

¹⁷ ФСО № 3. п.3,4,6

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹⁸

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для проведения оценки Оценка предоставлена следующая документация:

Таблица 9

Документы, характеризующие объект оценки

№ п/п	Наименование документа	Ссылка
1	2	3
1.	Копия здание на оценку	<i>Приложении № 1.</i>
2.	Копия инвентаризационная опись основных средств	
3.	Копия кадастровых паспортов на земельные участки	
4.	Копия выкопировок из проекта на объекты оценки	

¹⁸ ФСО № 3. п.8(ж).

2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 10

Описание юридических прав на объект оценки

Субъект (субъекты) права: ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал» (ИНН: 7726251021)

№ п/п	Объект права	Вид права	Основания права	Существующие ограничения (обременения) права
1	2	3	4	5
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 5 556 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1457	собственность	№ 50-50-20/010/2013-092 от 22.02.2013 (Собственность)	№ 50-50-62/135/2012-055 от 24.08.2012 (Залог в силу закона) № 50-50-20/020/2013-051 от 26.02.2013 (Ипотека) № 50-50-20/076/2012-312 от 17.01.2013 (Ипотека)
2.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
2.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
2.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
2.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
2.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
2.5	таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ 125-01/2012 от 05.07.2012г. Договор уступки 1КЛ/5Т от 13.03.2015г. Семенова Любовь Петровна. Определение АС Московской области от 02.12.2016г.о включении в реестр. Определение АС Московской области от 05.12.2017г. О признании доли в праве собственности на объект незавершенного
2.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК".

№ п/п	Объект права	Вид права	Основания права	Существующие ограничения (обременения) права
1	2	3	4	5
	летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м.			Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
2.7	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ 125-01/2012 от 05.07.2012г. Договор уступки 1КЛ/7Т от 30.12.2014г. Пеункова Наталья Александровна Определение АС Московской области от 07.03.2017г.о включении в реестр. Определение АС Московской области от 10.05.2017г. О признании доли в праве собственности на объект незавершенного
2.8	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
3.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	собственность		
3.1	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
3.2	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
3.3	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ 125-01/2012 от 05.07.2012г. Кононов Александр Владимирович Определение АС Московской области от 31.03.2017г.о включении в реестр. Определение АС Московской области от 31.03.2017г. О признании доли в праве собственности на объект незавершенного
3.4	таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
3.5	таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 159,2 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
3.6	таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
3.7	таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
3.8	таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК".

№ п/п	Объект права	Вид права	Основания права	Существующие ограничения (обременения) права
1	2	3	4	5
	летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м.			Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
3.9	таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
3.10	таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилых зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4 076 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:3407	собственность	№ 50-50-20/010/2013-092 от 22.02.2013 (Собственность)	№ 50-50-62/135/2012-055 от 24.08.2012 (Залог в силу закона) № 50-50-20/020/2013-051 от 26.02.2013 (Ипотека) № 50-50-20/076/2012-312 от 17.01.2013 (Ипотека)
5.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	собственность		
5.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
5.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
5.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
5.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
5.5	таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
5.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
6.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер	собственность		

№ п/п	Объект права	Вид права	Основания права	Существующие ограничения (обременения) права
1	2	3	4	5
	таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
6.1	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
6.2	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
6.3	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
6.4	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
6.5	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
6.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
6.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
6.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластере 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)	собственность	№ 50-50-20/010/2013-089 от 22.02.2013 (Собственность)	№ 50-50/001-50/001/002/2015-7129/1 от 04.03.2015 (Запрещение сделок с имуществом) № 50:20:0070227:1454-50/020/2017-1 от 13.01.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 50-50-62/135/2012-053 от 23.08.2012 (Залог в силу закона) № 50-50-20/020/2013-051 от 26.02.2013 (Ипотека) № 50-50-20/076/2012-312 от 17.01.2013 (Ипотека)
8.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6), строительный	собственность		

№ п/п	Объект права	Вид права	Основания права	Существующие ограничения (обременения) права
1	2	3	4	5
	адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
8.1	таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
8.2	таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
8.3	таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
8.4	таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
8.5	таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
8.6	таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 209,2 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
9.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	собственность		
9.1	таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
9.2	таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
9.3	таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
9.4	таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
9.5	таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О

№ п/п	Объект права	Вид права	Основания права	Существующие ограничения (обременения) права
1	2	3	4	5
	помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.			включении в реестр
9.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 209,4 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 232,9 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
9.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 25,1 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
9.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,90 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
9.9	таунхаус (квартира) №15 общая площадь без учета летних помещений 210,6 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 233,3 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
9.10	таунхаус (квартира) №16 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр
9.11	таунхаус (квартира) №17 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,6 кв.м. Площадь таунхауса 209,4 кв.м.	собственность	Не зарегистрировано	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр

Примечание: Объем правомочий владельца объекта оценки:

- ✓ Собственность - владение, пользование и распоряжение своим имуществом;
- ✓ Право пользование - пользование имуществом.

2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для целей оценки в рамках настоящего Отчета об оценке классифицируем (выделим в отдельные группы) все объекты оценки по следующим признакам выделенным в отдельные подгруппы:

Во-первых, по местоположению:

- ✓ по субъекту РФ;*
- ✓ по населенному пункту;*
- ✓ по адресу местоположения;*
- ✓ по земельному участку.*

Во-вторых, по виду объектов оценки:

- ✓ земельные участки;*
- ✓ здания;*
- ✓ помещения;*
- ✓ сооружения (линейные сооружения, сети, коммуникации, эстакады и т.п.)*

В-третьих, по функциональному назначению зданий/помещений:

В данном Отчете согласно Задания на оценку (раздел 1.1. Отчета) стоимость земельных участков определяется отдельной позицией в рамках сравнительного подхода и не входит в стоимость зданий, т.е. рассчитываем отдельно итог по ОКС и по земельному участку. Соответственно, стоимость земельного участка на котором расположен ОКС вычитается из полученной в рамках сравнительного и доходного подходов стоимости ЕОН.

Таким образом, согласно выше описанной классификации опишем сводной таблицей основные технико-экономические характеристики оцениваемой недвижимости в следующей таблице:

Характеристика местоположения объекта оценки

№ п/п 1	Наименование характеристики 2	Описание характеристики 3
1.	Объект оценки	<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 5 556 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1457</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м. ✓ Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 159,2 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м.

№ п/п 1	Наименование характеристики 2	Описание характеристики 3
		<p>площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м. <p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4 076 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:3407</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м. ✓ Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м.

№ п/п 1	Наименование характеристики 2	Описание характеристики 3
		<ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м. <p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластере 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 209,2 кв.м. ✓ Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.

№ п/п 1	Наименование характеристики 2	Описание характеристики 3
		<ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 209,4 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 232,9 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 25,1 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,90 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №15 общая площадь без учета летних помещений 210,6 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 233,3 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №16 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №17 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,6 кв.м. Площадь таунхауса 209,4 кв.м.
2.	Адрес	<p>Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к.</p> <p><i>(см. ниже представленные схемы и фотографии)</i></p>
3.	Район	-
4.	Транспортная доступность	Удобные подъездные пути, подъезд к объекту осуществляется по асфальтированной дороге.
5.	Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку	Есть
6.	Близость к скоростным магистралям	ул. Гордейская
7.	Близость к населенным пунктам	Объект расположен в г. Одинцово
8.	Преобладающая застройка района	Спальный микрорайон
9.	Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки	Жилая недвижимость

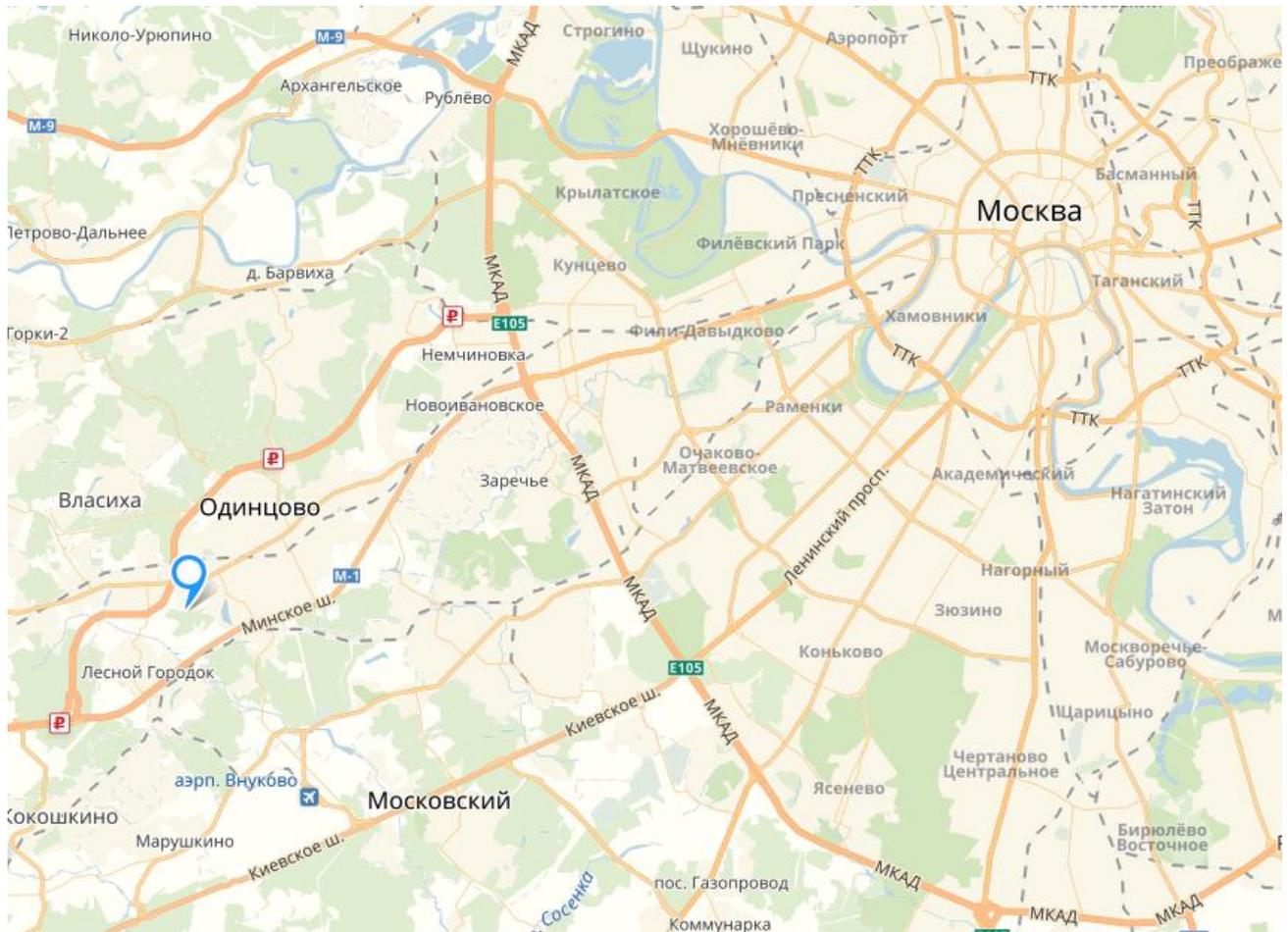


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки

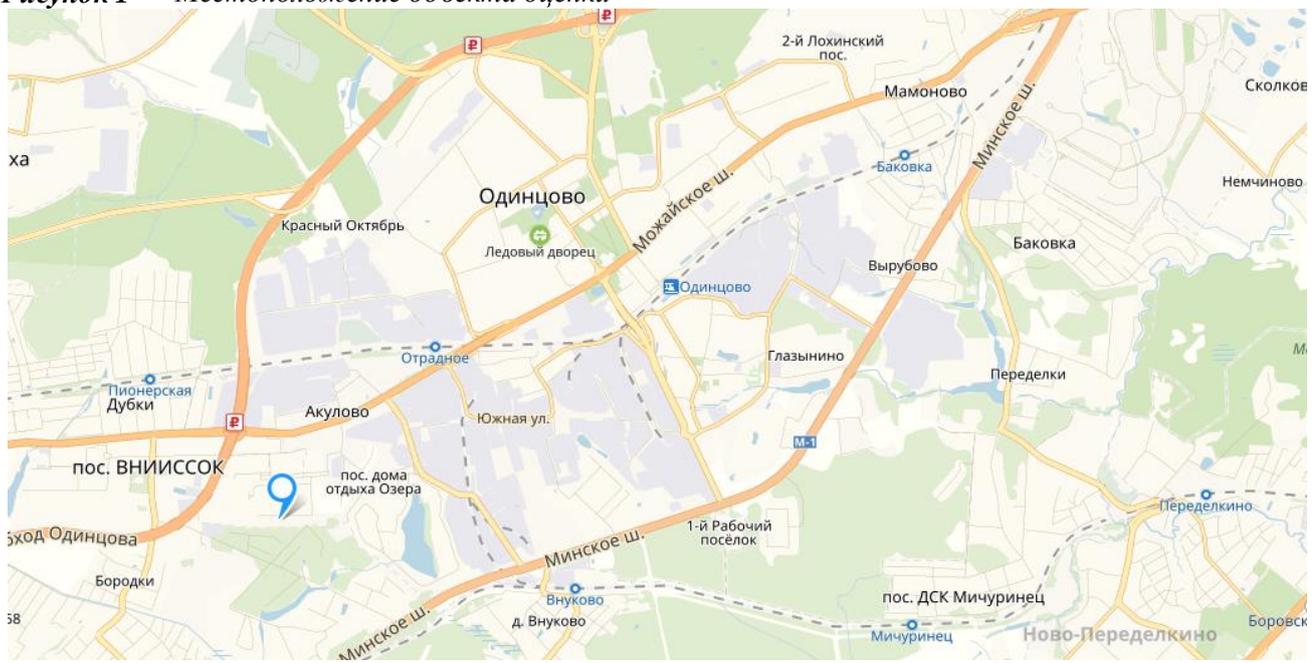


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки

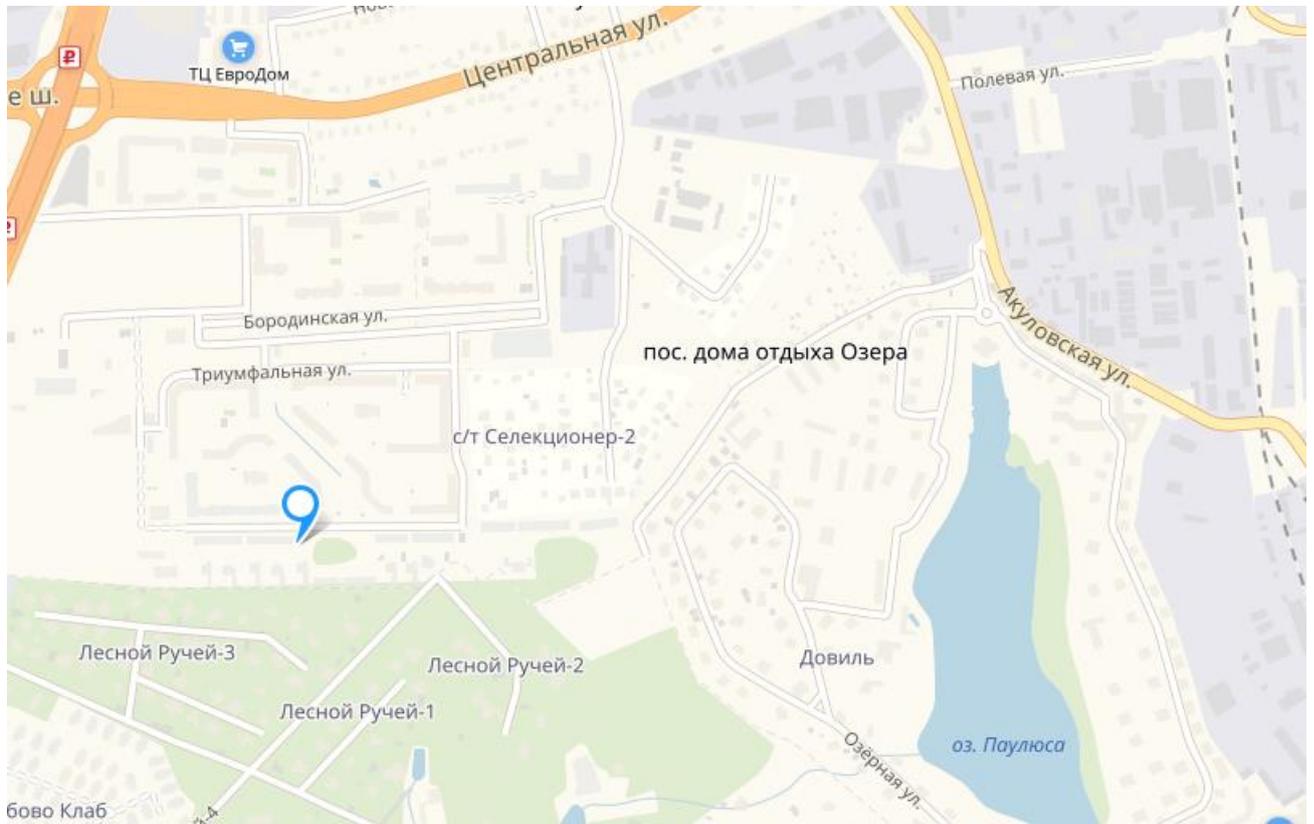


Рисунок 3 Местоположение объекта оценки

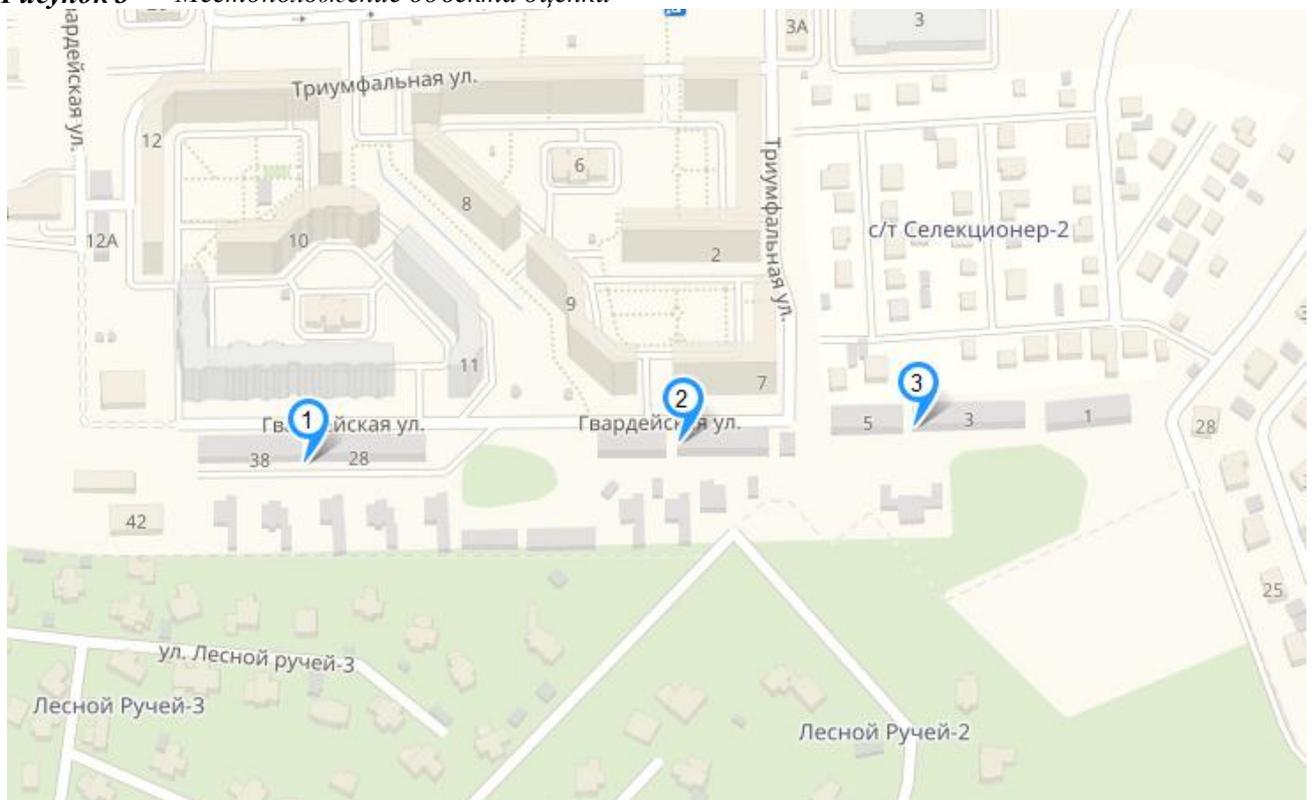


Рисунок 4 Местоположение объекта оценки

- 1- Кластер 1
- 2- Кластер 2
- 3- Кластер 3

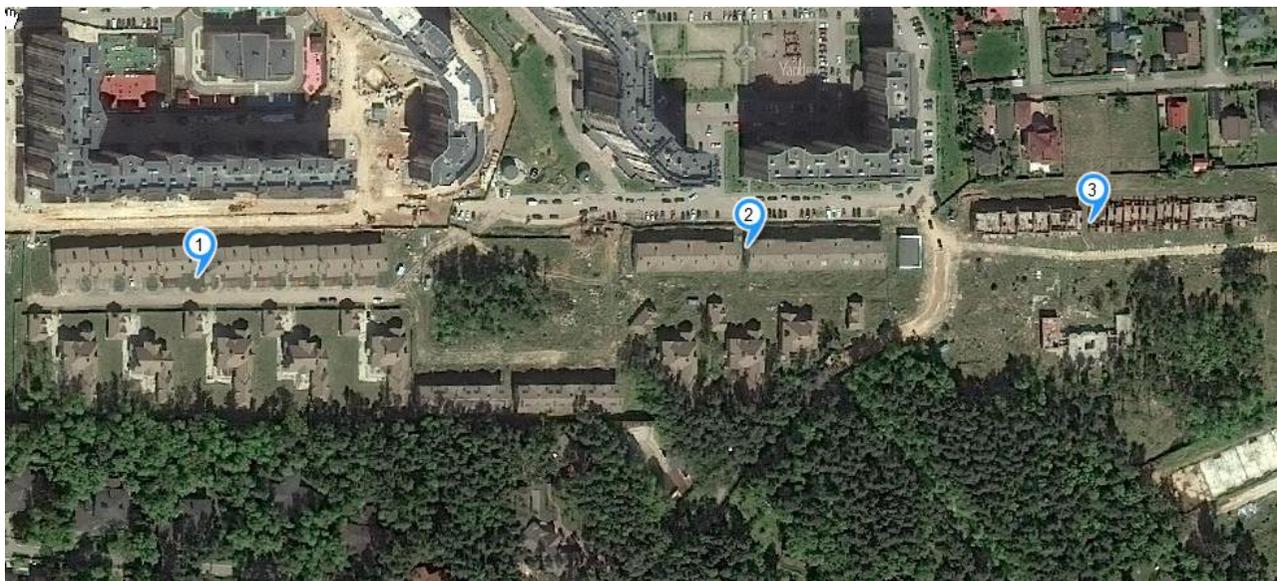


Рисунок 5 Местоположение объекта оценки

- 1- Кластер 1
- 2- Кластер 2
- 3- Кластер 3

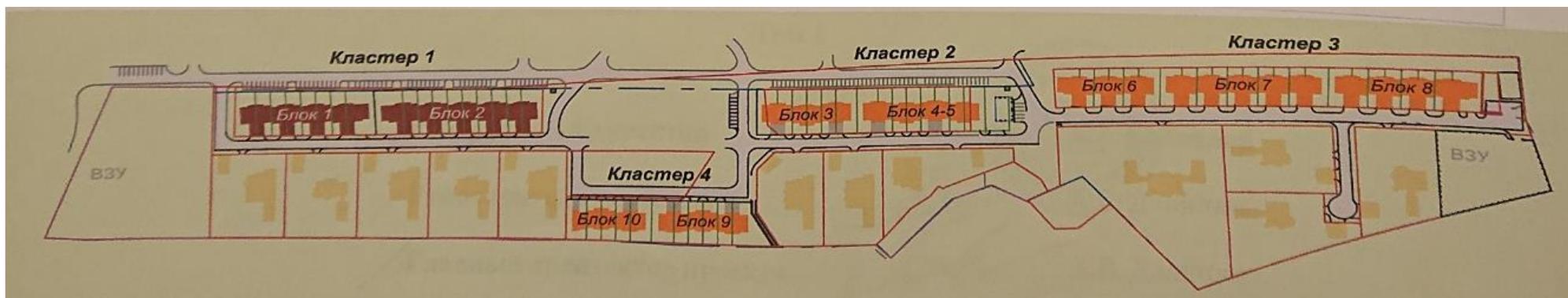


Рисунок 6 Схема местоположения объектов оценки



Рисунок 7 Схема местоположения объектов оценки

Количественные и качественные характеристики ЗУ

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1.	Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 5 556 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1457
2.	Разрешенное использование	Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения
3.	Фактическое использование	Под застройку таунхаусами
4.	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	См. Приложение № 1
5.	Кадастровая стоимость, руб.	44 788 693,92
6.	Площадь, кв.м.	5 556
7.	Застроенная площадь земельного участка, кв.м.	н/д
8.	Инфраструктура земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м. ✓ Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м.
8.1.	Улучшения земельного участка	

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
		<ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 159,2 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м.
8.2.	<i>Наличие инженерной инфраструктуры</i>	Присутствует комплексная инженерная инфраструктура
8.3.	<i>Наличие парковки</i>	Присутствует
8.4.	<i>Транспортная доступность</i>	Транспортная доступность хорошая
9.	Прочее	
9.1.	<i>Рельеф земельного участка</i>	Спокойный
9.2.	<i>Затопляемость</i>	Отсутствует
9.3.	<i>Экологическая обстановка</i>	Удовлетворительная (загазованность и уровень шума находится в пределах нормативных показателей)
9.4.	<i>Форма земельного участка</i>	Земельный участок ровный, форма участка отражена на ниже представленном рисунке



Рисунок 8 План земельного участка

Количественные и качественные характеристики ЗУ

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1.	Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4 076 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:3407
2.	Разрешенное использование	Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения
3.	Фактическое использование	Под застройку таунхаусами
4.	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	См. Приложение № 1
5.	Кадастровая стоимость, руб.	24 210 217,20
6.	Площадь, кв.м.	4 076
7.	Застроенная площадь земельного участка, кв.м.	н/д
8.	Инфраструктура земельного участка	
8.1.	Улучшения земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м. ✓ Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
		<p>помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м.
8.2.	<i>Наличие инженерной инфраструктуры</i>	Присутствует комплексная инженерная инфраструктура
8.3.	<i>Наличие парковки</i>	Присутствует
8.4.	<i>Транспортная доступность</i>	Транспортная доступность хорошая
9.	Прочее	
9.1.	<i>Рельеф земельного участка</i>	Спокойный
9.2.	<i>Затопляемость</i>	Отсутствует
9.3.	<i>Экологическая обстановка</i>	Удовлетворительная (загазованность и уровень шума находится в пределах нормативных показателей)
9.4.	<i>Форма земельного участка</i>	Земельный участок ровный, форма участка отражена на ниже представленном рисунке



Рисунок 9 План земельного участка

Количественные и качественные характеристики ЗУ

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1.	Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластере 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)
2.	Разрешенное использование	Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения
3.	Фактическое использование	Под застройку таунхаусми
4.	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	См. Приложение № 1
5.	Кадастровая стоимость, руб.	49 311 094,44
6.	Площадь, кв.м.	6 117
7.	Застроенная площадь земельного участка, кв.м.	н/д
8.	Инфраструктура земельного участка	
8.1.	Улучшения земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 209,2 кв.м. ✓ Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ○ таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м. ○ таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета

Количественные и качественные характеристики ОКС

№ п/п	Наименование ОКС	Площадь ОКС, кв.м.	Тип ОКС	Степень завершенности ОКС
1	2	3	4	5
1.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	1333,2		
1.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	161,4	Торцевая секция	без внутренней отделки и отопления
1.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	161,4	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
1.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м.	161,7	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
1.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2 кв.м.	162,2	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
1.5	таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м.	151,7	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
1.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м.	162,6	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
1.7	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м.	160,5	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
1.8	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м.	211,7	Торцевая секция	без внутренней отделки и отопления
2.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	1642,2		
2.1	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м.	211,4	Торцевая секция	без внутренней отделки и отопления
2.2	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м.	158,6	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
2.3	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	159,1	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
2.4	таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м.	159,6	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
2.5	таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 159,2 кв.м.	159,2	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
2.6	таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м.	158,5	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
2.7	таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5	159,1	Рядовая секция	без внутренней отделки и

№ п/п	Наименование ОКС	Площадь ОКС, кв.м.	Тип ОКС	Степень завершенности ОКС
1	2	3	4	5
	кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.			отопления
2.8	таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м.	159,3	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
2.9	таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м.	158,4	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
2.10	таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м.	159	Торцевая секция	без внутренней отделки и отопления
3.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	948,8		
3.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	156,6	Торцевая секция	без внутренней отделки и отопления
3.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	155,8	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
3.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	162	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
3.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	162	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
3.5	таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	155,8	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
3.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	156,6	Торцевая секция	без внутренней отделки и отопления
4.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	1894,9		
4.1	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м.	241,4	Торцевая секция	без внутренней отделки и отопления
4.2	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	242,1	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
4.3	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	231,2	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
4.4	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м.	232,4	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
4.5	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м.	242,5	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
4.6	таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	242,1	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления

№ п/п	Наименование ОКС	Площадь ОКС, кв.м.	Тип ОКС	Степень завершенности ОКС
1	2	3	4	5
4.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	231,2	Рядовая секция	без внутренней отделки и отопления
4.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м.	232	Торцевая секция	без внутренней отделки и отопления
5.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	1404,7		
5.1	таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м.	285,6	Торцевая секция	отсутствует: Перекрытия и покрытия, Кровли, Лестницы, балконы, лоджии, Проемы, Внутренняя отделка Отопление, Водоснабжение и канализация, Электроснабжение и освещение
5.2	таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м.	231,8	Рядовая секция	
5.3	таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м.	213,2	Рядовая секция	
5.4	таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м.	231,5	Рядовая секция	
5.5	таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м.	233,4	Рядовая секция	
5.6	таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 209,2 кв.м.	209,2	Торцевая секция	
6.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	2482,9		
6.1	таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	208,5	Торцевая секция	отсутствует: Стены наружные (50%) Перекрытия и покрытия, Кровли, Лестницы, балконы, лоджии, Внутренняя отделка Проемы, Отопление, Водоснабжение и канализация,
6.2	таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м.	231,1	Рядовая секция	
6.3	таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м.	232,2	Рядовая секция	
6.4	таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	230,9	Рядовая секция	
6.5	таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	232,6	Рядовая секция	
6.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 209,4 кв.м.	232,9	Рядовая секция	

№ п/п	Наименование ОКС	Площадь ОКС, кв.м.	Тип ОКС	Степень завершенности ОКС
1	2	3	4	5
	кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 232,9 кв.м.			Электроснабжение и освещение
6.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 25,1 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	232,6	Рядовая секция	
6.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,90 кв.м.	230,9	Рядовая секция	
6.9	таунхаус (квартира) №15 общая площадь без учета летних помещений 210,6 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 233,3 кв.м.	233,3	Рядовая секция	
6.10	таунхаус (квартира) №16 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	208,5	Рядовая секция	
6.11	таунхаус (квартира) №17 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,6 кв.м. Площадь таунхауса 209,4 кв.м.	209,4	Торцевая секция	

Фототаблица объектов оценки представлена в Приложении №2

Балансовая стоимость объектов оценки представлена в приложении №1

1 кластер таунхаусов строение (блок 1)



1 кластер таунхаусов строение (блок 2)



2 кластер таунхаусов строение (блок 1) (по схеме - блок 3)



2 кластер таунхаусов строение (блок 2) (по схеме - блок 4-5)



3 кластер таунхаусов строение (блок 1) (по схеме - болк 6)



3 кластер таунхаусов строение (блок 2) (по схеме - болк 7)



2.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹⁹

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, т.е. использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Согласно ст. 15 ФСО-7 «Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода».

Часто это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшего и оптимального использования», применяемое в настоящем отчёте, определяется как вероятное и разрешённое законом использование объекта с наилучшей отдачей, при чём неперемёны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Данное понятие подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу и увязывается с задачами развития общества. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- ✓ *Физическая возможность*: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.
- ✓ *Правомочность*: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.
- ✓ *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.
- ✓ *Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки)*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Вывод: *Проанализировав имеющуюся информацию, учитывая конструктивные особенности объектов оценки, а также сложившуюся ситуацию на рынке с учетом юридической допустимости, физической возможности, экономической целесообразности, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование по текущему функциональному назначению.*

¹⁹ ФСО № 7. Глава VI.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ²⁰

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

3.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации²¹

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2кв18 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г1.

Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2кв18 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 2-3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и

²⁰ ФСО № 3. п.8(з); ФСО № 7. Глава V.

²¹<http://economy.gov.ru>

банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в июне увеличился на 1,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в мае и апреле.

Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3 % г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Темпы роста промышленного производства, грузооборота транспорта и оптовой торговли в июне также снизились. Единственной «базовой» отраслью, продемонстрировавшей ускорение роста в июне, стала розничная торговля (см. раздел «Внутренний спрос»).

С учетом сильной статистики за апрель-май темп роста ВВП во 2кв18, по оценке, увеличился до 1,8 % г/г (официальная оценка Росстата за 1кв18 составляет 1,3 % г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство (0,4 п.п.), услуги, связанные с профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом (0,4-0,5 п.п.), а также финансовая деятельность и чистые налоги (примерно по 0,2 п.п.). Ускорению роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.



Рисунок 11 Рост ВВП в июне замедлился....

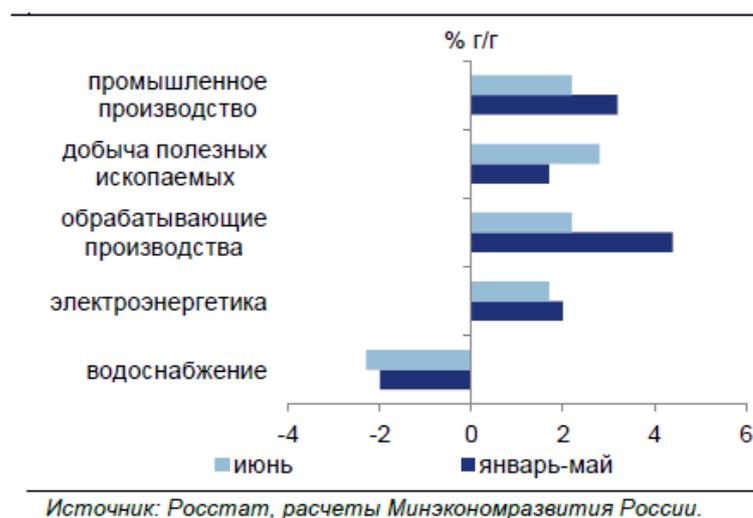
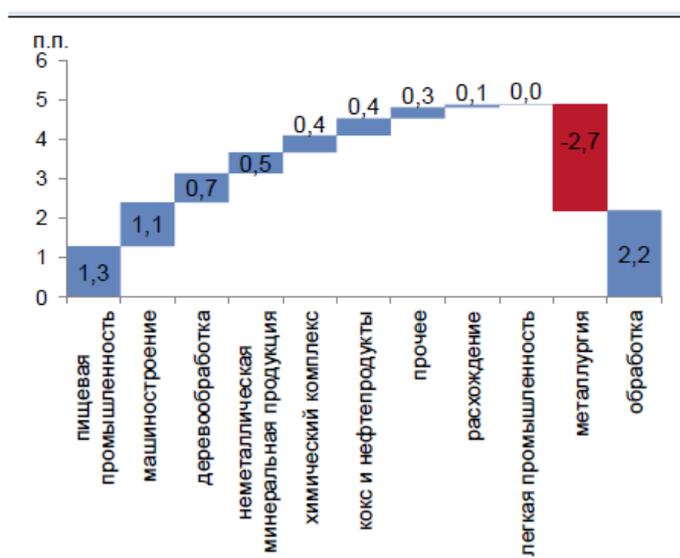


Рисунок 12 ...в том числе из-за снижения темпов роста промышленного производства

Темпы роста промышленного производства в июне снизились до 2,2 % г/г с 3,7 % г/г в мае в связи с негативными тенденциями в узком круге обрабатывающих отраслей.

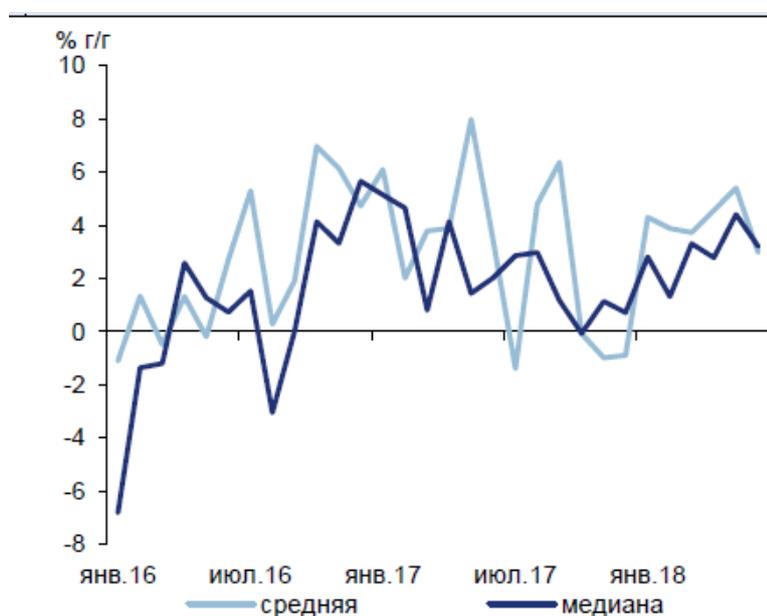
Рост выпуска обрабатывающей промышленности в июне замедлился до 2,2 % г/г с уровней более 5 % г/г в апреле-мае. Основной вклад в снижение темпов роста обрабатывающих производств внес металлургический комплекс, где выпуск в июне снизился на 12,8 % г/г после позитивной динамики в январе-мае (+5,9 % г/г). В то же время производство продукции черной металлургии (чугуна, стали, стальных труб), основных цветных металлов, а также строительных металлических конструкций продолжало расти в годовом выражении.

Все остальные обрабатывающие отрасли, кроме металлургии, в июне продемонстрировали позитивную динамику. При этом в деревообработке, пищевой и химической промышленности наблюдалось увеличение темпов роста по сравнению с маем. Кроме того, существенно ускорился рост выпуска прочих неметаллических минеральных продуктов, среди которых преобладают стройматериалы. В июне продолжился устойчивый рост производства машиностроительной продукции.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 13 Позитивная динамика в июне наблюдалась во всех обрабатывающих отраслях, кроме металлургии



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 14 Медианный темп роста обрабатывающих отраслей снизился в меньшей степени, чем средневзвешенный

Медианный темп роста обрабатывающих отраслей, методика расчета которого позволяет сгладить влияние статистических «выбросов» в отдельных отраслях, в июне составил 3,2 % г/г (4,4 % г/г в мае). Это также говорит о «локальном» характере замедления обрабатывающей промышленности.

Дополнительный негативный вклад в годовой темп роста обрабатывающих отраслей в июне внес календарный фактор (количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года).

Рост добычи полезных ископаемых в июне ускорился до 2,8 % г/г (с 1,3 % г/г месяцем ранее) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. Производство нефти продемонстрировало положительные годовые темпы роста (+1,2 % г/г) впервые с августа прошлого года. Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли в июне связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 года, так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+ по итогам встречи стран-нефтеэкспортеров в Вене 22-23 июня. Ускорение в газовой отрасли (до 20,4 % г/г с 12,0 % г/г месяцем ранее) было обусловлено опережающим ростом производства сжиженного природного газа.

Внутренний спрос

Рост потребительского спроса в июне ускорился, в том числе благодаря проведению в России Чемпионата мира по футболу.

Оборот розничной торговли вырос в июне на 3,0 % г/г (в мае – на 2,4 % г/г), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,5 % м/м SA. Ускорение роста было более выраженным в сегменте продовольственных товаров (3,2 % г/г в июне против 2,0 % г/г в мае). Активизация спроса в период спортивных соревнований наблюдалась и в сфере общественного питания, где рост ускорился до 4,6 % г/г в июне с 2,1 % г/г в мае.

Наряду с торговлей и сферой услуг, проведение в городах России матчей Чемпионата мира по футболу оказало позитивное влияние и на показатели транспортной отрасли. По данным РЖД, рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования в июне ускорился до 15,6 % г/г с 7,0 % г/г в мае. По данным Росавиации, темп роста авиаперевозок в июне составил 10,4 % г/г по сравнению с 8,7 % г/г месяцем ранее, при этом активизация спроса наблюдалась как на международных, так и на внутренних направлениях.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 15 Спрос на потребительские товары растет ускоренными темпами



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 16 Пассажирские авиaperезовки растут как на внутренних, так и на международных направлениях

Вместе с тем увеличение потребительской активности в июне не исчерпывается исключительно позитивным влиянием Чемпионата мира по футболу. Об устойчивом росте потребительского спроса свидетельствуют в том числе данные баланса доходов и расходов населения, который охватывает широкий круг товаров и услуг. Рост расходов домохозяйств, рассчитанных по данной методологии, в течение последних месяцев последовательно ускоряется (до 4,0 % г/г в июне с 3,9 % г/г в мае и 3,6 % г/г в апреле) и продолжает опережать рост розничного товарооборота.

На росте потребительского спроса в июне не отразилось ухудшение потребительских настроений, зафиксированное опросами.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый «инФОМ» по заказу Банка России, в июне упал на 6 п.п. до 96,5 пункта (с коррекцией на сезонность) и достиг минимального значения с середины 2017 года. Наиболее существенное падение наблюдалось по компоненту индекса, характеризующему ожидания населения (-16,3 п.п.).

В целом за 2кв18 ИПН снизился на 2,8 п.п. SA. В то же время индекс потребительской уверенности, рассчитываемый Росстатом по схожей методологии, в апреле–июне сохранился на уровне предыдущего квартала (с устранением сезонности).

В июле ИПН не изменился по сравнению с июнем, при этом индекс ожиданий вырос на 1 п.п. (до 100,9) и вновь превысил уровень 100 пунктов, означающий преобладание позитивных ожиданий среди респондентов. В последующие месяцы ожидается постепенное восстановление потребительских настроений в условиях сохранения позитивных тенденций в фундаментальных факторах (продолжения роста реальных заработных плат и сохранения низкой инфляции).



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 17 Индекс потребительских настроений в июне-июле вернулся на уровни середины прошлого года



Источник: Банк России, Росстат расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 18 Индекс потребительской уверенности Росстата во 2кв18 сохранился на уровне 1кв18

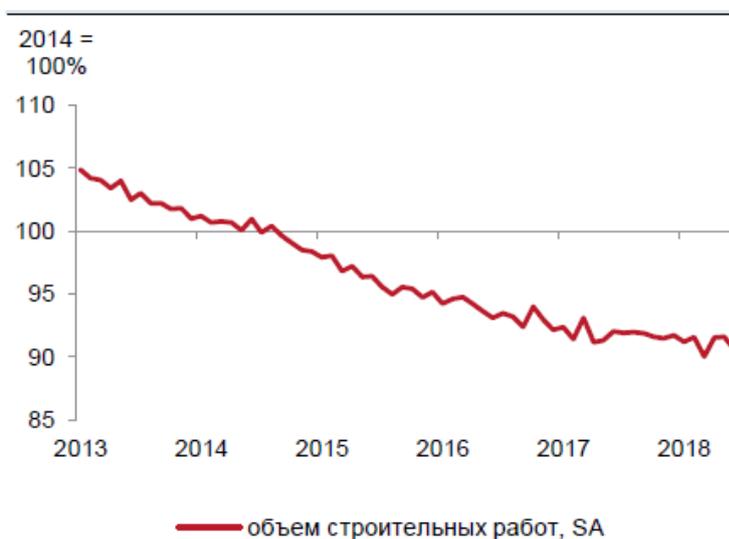
По оценке Минэкономразвития России, рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2-3 % г/г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», во 2кв18 увеличился на 0,9 % г/г после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти (8,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г в 1кв18), при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Вместе с тем инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья во 2кв18 стабилизировался в абсолютном выражении на уровне около 8,7 млрд. долл. США SA, а его годовые темпы роста снизились до 10,4 % г/г с 25,1 % г/г в январе-марте. По оценке, замедление роста инвестиционного импорта внесло основной вклад в снижение темпов роста инвестиций в основной капитал по сравнению с 1кв18 (+3,6 % г/г).



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 19 Рост инвестиционного импорта замедляется



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 20 Динамика строительства во 2кв18 улучшилась после слабых результатов 1кв18

Рынок труда

Продолжается активный рост заработных плат как в бюджетном, так и во внебюджетном секторах.

Согласно отчетным данным Росстата, в мае 2018 года прирост заработных плат сохранился на уровне апреля как в номинальном, так и в реальном выражении (10,2 % г/г и 7,6 % г/г соответственно), несколько превысив первоначальные оценки, опубликованные в июне.

В социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, темпы роста оплаты труда сохраняются на высоких уровнях (19,2 % г/г в мае, 21,3 % г/г в апреле). При этом во внебюджетном секторе рост заработных плат в мае ускорился до 9,2 % г/г по сравнению с 8,1 % г/г в апреле, что было связано в том числе с очередным повышением МРОТ с 1 мая. Поддержку заработным платам также оказывает высокий спрос на трудовые ресурсы, о чем свидетельствует низкая безработица, которая с марта текущего года держится на уровне 4,8 % от рабочей силы (с исключением сезонности).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Май 2018 г. – оценка Росстата.

Рисунок 21

Продолжается активный рост заработных плат...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 22

... как в социальном, так и во внебюджетном секторах

С учетом низких уровней безработицы потенциал дальнейшего перераспределения рабочей силы от безработных к занятым ограничен.

За скользящие 12 месяцев численность рабочей силы практически не изменилась, при этом рост численности занятых на 290 тыс. чел. (с исключением сезонности) был обеспечен сопоставимым снижением численности безработных (-315 тыс. чел. SA). Вместе с тем в последние два месяца численность занятых начала сокращаться: в июне – на 165,9 тыс. человек, за май–июнь – 339,9 тыс. человек, в то время как численность безработных с исключением сезонного фактора в июне изменилась незначительно (-7,8 тыс. человек).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 23

Безработица близка к исторически минимальным уровням...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 24

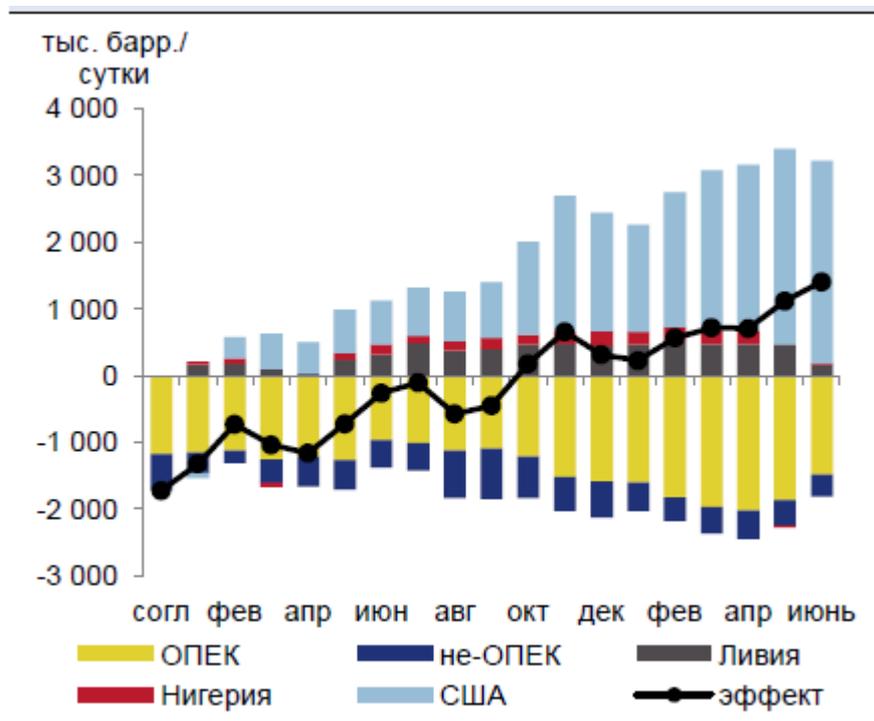
... что соответствует данным государственных служб занятости

Глобальные рынки

Цены на нефть в июле перешли к снижению после решения ОПЕК+ об увеличении добычи.

В июле цена на нефть марки «Юралс» снизилась на 4,7 %¹⁰ (до 73,1 долл. США за баррель на конец месяца), при этом в отдельные дни нефтяные котировки опускались ниже 70 долл. США за баррель.

Давление на конъюнктуру рынка оказали данные ОПЕК о резком увеличении добычи нефти в Саудовской Аравии в июне (более чем на 400 тыс. барр./сутки). Производство нефти в США продолжает увеличиваться: по состоянию на 20 июля оно составило 11,0 млн. барр./сутки. В то же время перебои с поставками нефти в Канаде, Венесуэле и Иране, закрытие нефтяных портов в Ливии и забастовки нефтяников в Норвегии оказывали поддержку ценам на нефть.



Источник: Bloomberg, ОПЕК.

Рисунок 25

Страны ОПЕК в июне нарастили добычу



Источник: Bloomberg.

Рисунок 26

Цены на металлы продолжают снижаться

Наряду с нефтью под давлением в июне–июле находились и цены на металлы: в июле медь потеряла 5,2% (-3,2% в июне), алюминий подешевел на 4,3% (-5,9% в июне), никель – на 6,0% (-2,2% в июне). Цены на золото в июле упали на 2,3% (-3,5% в июне).

Еще одним фактором снижения цен на нефть и другие сырьевые товары стали опасения участников рынка относительно перспектив глобального роста в условиях разворачивающихся «торговых войн».

С 6 июля США ввели пошлины в размере 25 % на импорт из Китая общей стоимостью 34 млрд. долл. США, аналогичные меры в отношении китайских товаров на сумму еще 16 млрд. долл. США планируется ввести в ближайшее время. Кроме того, США опубликовали список китайских товаров стоимостью 200 млрд. долл., на которые могут быть введены 10 % пошлины. В июле власти США также объявили о возможности повышения тарифов на импорт европейских автомобилей.

Китай отреагировал на решения США введением симметричных пошлин на американские товары на сумму 34 млрд. долл. США. В ответ на меры США в отношении стали и алюминия ограничения в отношении американского импорта также ввели Канада, Евросоюз, Мексика.

Несмотря на нарастание торговых противоречий между крупнейшими странами, мировые финансовые рынки с начала июля находятся в зоне роста.

Индексы S&P500 и Dow Jones в июле прибавили 3,6 % и 4,7 % соответственно. Рынки акций крупнейших европейских стран выросли на 1,5-4,1 %. Индекс Nikkei вырос на 1,1 %, при этом во второй половине месяца японский рынок находился под давлением из-за ожиданий относительно изменения Банком Японии параметров денежно-кредитной политики.

Позитивная динамика наблюдалась и на рынках акций развивающихся стран. Индекс MSCI EM в июле вырос на 1,7 % после снижения на 4,6 % месяцем ранее. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite, несмотря на негативные новости о возможном введении США дополнительных пошлин на китайские товары, по итогам месяца вырос на 1,0 % (в июне наблюдалось его падение на 8,0 %).

Ослабление валют развивающихся стран в июне приостановилось. Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan в июле вырос на 1,0 % после снижения более чем на 6 % за предыдущие два месяца. Укрепление продемонстрировали валюты крупнейших латиноамериканских и восточноевропейских стран, в то время как валюты большинства азиатских стран продолжили падение. Из-за обострения торговых противоречий с США китайский юань в июле потерял 2,9 %, а с начала года ослабление составило 4,6 %.

Ситуация на российском финансовом рынке в июле оставалась стабильной. Индекс ММВБ вырос на 1,1 %. Российский 5-летний CDS-спред сократился до 133,0 б.п. в среднем за июль (в июне - 140,1 б.п). Курс рубля относительно доллара США оставался стабильным (62,9 в среднем с начала июля после 62,7 в июне). При этом в условиях высоких цен на нефть объем операций Минфина на валютном рынке с 1 по 27 июля составил 5,3 млрд. долл. США (в июне - 5,8 млрд. долл. США).

3.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки²²

Одинцовский район Московской области с административным центром в г.Одинцово образован 13.01.1965. Расположен на западе Московской области в границах лесопаркового пояса г.Москвы, граничит с городом Москва, городскими округами Власиха, Звенигород и Краснознаменск, а также Наро-Фоминским, Рузским, Истринским и Красногорским районами Московской области и занимает площадь 124 511 га (в соответствии с законом Московской области от 28.02.2005 №64/2005-ОЗ «О статусе и границах Одинцовского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований» (в редакции от 17.02.2012 № 7/2012- ОЗ).

По территории Одинцовского района проходят железная дорога Белорусского направления, автодороги федерального значения (Москва- Минск, Рублево-Успенское, 1-е и 2-е Успенское, Красногорское, Подушкинское шоссе) и автодороги областного значения (Можайское, Звенигородское шоссе, Московское малое кольцо). В районе города Кубинка расположен аэродром.

По территории района протекают река Москва и ее притоки Вяземка, Дубешня, Островня, Сетунь, Сторожка, Нахавня. Специфика расположения территории Одинцовского района в структуре столичного

²² <https://odin.ru/main/static.asp?id=1546>

региона определяет преимущественно его природоохранные и рекреационные функции. Из полезных ископаемых в районе имеются месторождения глины и суглинков.

С 01.01.2006 муниципальное образование "Одинцовский район Московской области" является муниципальным районом, в состав которого входят 16 поселений. Из них: 7 городских поселений (Большие Вязёмы, Голицыно, Заречье, Кубинка, Лесной Городок, Новоивановское, Одинцово) и 9 сельских поселений (Барвихинское, Горское, Ершовское, Жаворонковское, Захаровское, Назарьевское, Никольское, Успенское, Часцовское).

На начало 2017 года на территории района расположено 235 населённых пунктов, в том числе 3 города, 3 рабочих посёлка, 1 дачный посёлок, 55 посёлков и 173 сельских населённых пункта (сёла, деревни, хутора).

Численность населения на 01 января 2017 года составляет 320 781 человек. Среднегодовая численность постоянного населения в 2016 году - 321 021 человек, из них городское население - 212 867 человек, сельское население - 107 914 человек.

Прогнозируется тенденция ежегодного незначительного увеличения численности населения (в том числе трудоспособного) за счет естественного прироста населения.

Основной целью бюджетной политики в районе является повышение эффективности, прозрачности и подотчетности использования бюджетных средств при реализации приоритетов и целей социально-экономического развития района. Ключевыми требованиями к расходной части бюджета района и бюджетов поселений являются бережливость и максимальная отдача.

В консолидированный бюджет Одинцовского муниципального района в 2016 году поступило доходов в сумме 15 015,0 млн. руб.

Из общей суммы поступлений налоговые и неналоговые доходы составили 9 304,7 млн. руб.

За последние 6 лет доходы консолидированного бюджета района увеличились более чем в 2 раза: с 7 467 млн. руб. в 2011 году до 15 015 млн. руб. в 2016 году.

Несмотря на сложную ситуацию по исполнению плана доходов консолидированного бюджета, связанную со снижением поступлений местных налогов в бюджеты поселений по причине массового оспаривания юридическими лицами результатов государственной кадастровой оценки земельных участков и изменением порядка исчисления налога на имущество физических лиц, общий объем доходов удалось сохранить практически на уровне прошлого года: в 2015 году поступления составляли 15 239 млн. руб., в 2016 - 15 015 млн. руб.

Доходы бюджета Одинцовского муниципального района в 2016 году в целом составили 11 614,6 млн. руб., что в 1,3 раза больше, чем в 2015 году, за счет увеличения безвозмездных поступлений от бюджетов других уровней и налоговых доходов.

Из общей суммы поступлений налоговые и неналоговые доходы бюджета района составили 4 177,1 млн. руб. Плановые показатели по налоговым доходам исполнены на 101,4%, сверх плана поступило 28,0 млн. руб., по неналоговым доходам - 93,9%, недополучено 137,9 млн. руб. в связи с невыполнением плана по доходам от продажи земли.

По сравнению с 2015 годом объем налоговых и неналоговых доходов бюджета Одинцовского муниципального района уменьшился на 87,1 млн. руб. или на 2,0%. Из них налоговых доходов поступило на 100 млн. руб. больше, неналоговых - на 187,1 млн. руб. меньше, чем в прошлом году, в связи со снижением поступлений арендной платы за землю и имущество в связи с продажей объектов, а также в связи с проведением в 2015 году аукциона по продаже права развития застроенной территории и поступлением в 2015 году средств за продажу права в размере 547,0 млн. руб.

В 2017 году планируется получить доходов в консолидированный бюджет Одинцовского муниципального района в сумме 16 737,1 млн. руб., из них налоговых и неналоговых доходов - 10 259,9 млн. руб., что на 955,2 млн. руб. больше, чем в 2016 году.

Расходы консолидированного бюджета Одинцовского муниципального района в 2016 возросли на 2 236,4 млн. руб. и составили 17 829,6 млн.руб. (114,3% к 2015 году), в том числе:

- ✓ расходы бюджета района увеличились на 2 876,1 млн. руб. и составили - 11 712,1 млн.руб. (132,5% к 2015 году);
- ✓ расходы бюджетов поселений увеличились на 943,6 млн. руб. и составили 8 650,5 млн.руб. (112,2% к 2015 году) за счет распределенного остатка на начало 2016 года;
- ✓ объем внутренних расчетов между районом и поселениями увеличился на 1 583,3 млн. руб. и составил 2 533,0 млн.руб. (266,7% к 2015 году).

Расходы бюджета Одинцовского муниципального района и бюджетов поселений района в 2016 году, как и в предыдущие годы, были сформированы на основе муниципальных программ, которые повышают эффективность расходования средств за счет выполнения количественных и качественных целевых показателей, характеризующих достижение целей и решение задач, утвержденных в муниципальных программах. Программные расходы бюджета района сложились в объеме 99,7%. В бюджетах поселений программные расходы составляют 89,4%.

За последние 6 лет расходы консолидированного бюджета района увеличились более чем в 2 раза: с 7 790,0 млн. руб. в 2011 году до 17 829,6 млн. руб. в 2016 году.

На 01.01.2017 года расходная часть консолидированного бюджета Одинцовского муниципального района составила 18 879,8 млн.руб., что на 1 050,2 млн.руб. выше исполнения консолидированного бюджета в 2016 году.

В консолидированном бюджете района более 83% от общей суммы расходов составляют расходы социальной направленности, расходы на ЖКХ и национальную экономику, в том числе расходы на образование 42,5% от общей суммы расходов консолидированного бюджета. Вторыми по значимости в консолидированном бюджете района являются расходы на жилищно-коммунальное хозяйство - удельный вес 16,9%, расходы на строительство, ремонт и содержание дорог - 11,1%, расходы на культуру и физическую культуру - 9,2% от общей суммы расходов.

Рост объема внутренних расчетов между районом и поселениями - с одной стороны результат централизации на уровень района таких полномочий, как содержание и ремонт дорог общего пользования, по отдельным поселениям - содержание мест захоронения, с другой стороны - участие поселений в строительстве объектов муниципальной собственности, проведении ремонтных работ в учреждениях района и приобретении оборудования для них.

По состоянию на 01.01.2017 года в Одинцовском муниципальном районе функционируют 218 муниципальных учреждений. Из общего числа учреждений в районе 177 бюджетных, 21 - автономных и 20 - казенных учреждений. Бюджетные и автономные муниципальные учреждения получают субсидию на финансовое обеспечение выполнения муниципального задания и, кроме этого, субсидию на иные цели, не вошедшие в муниципальное задание. Финансирование казенных учреждений производится на основе бюджетных смет расходов.

Приоритеты налоговой и неналоговой политики Одинцовского муниципального района Московской области направлены на:

- ✓ создание эффективной и стабильной налоговой системы, поддержание сбалансированности и устойчивости бюджета Одинцовского муниципального района Московской области, а также бюджетов городских и сельских поселений Одинцовского муниципального района;
- ✓ стимулирование и развитие малого бизнеса;
- ✓ улучшение инвестиционного климата и поддержку инновационного предпринимательства в Одинцовском муниципальном районе Московской области, налоговое стимулирование инвестиционной деятельности;
- ✓ совершенствование налогового администрирования, взаимодействие и совместную работу с администраторами доходов;

-
- ✓ оптимизацию существующей системы налоговых льгот, мониторинг эффективности налоговых льгот;
 - ✓ сокращение недоимки по налогам и арендным платежам в бюджет района и бюджеты поселений;
 - ✓ повышение эффективности использования муниципальной собственности;
 - ✓ активизация работы по вовлечению в налоговый оборот объектов недвижимости, повышение эффективности результатов муниципального земельного контроля;
 - ✓ поиск новых источников пополнения бюджета Одинцовского муниципального района Московской области, а также бюджетов городских и сельских поселений Одинцовского муниципального района.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТОВ РЫНКА

3.2.1. Анализ рынка Зданий и сооружений²³

Таунхаус в переводе с английского означает «дом в городе» - это малоэтажный дом европейского типа, разделенный на несколько квартир с общими боковыми стенами, и, соответственно, крышами. У каждой квартиры оборудован отдельный вход и собственный зеленый дворик, прилегающий к дому.

Фактически таунхаусы можно назвать многоквартирными коттеджами на земле, с гораздо большей площадью (в сравнении со стандартными квартирами) и наличием собственного двора.

Особенности нового формата дома

Несмотря на то, что таунхаусы появились на российском рынке сравнительно недавно, дома нового формата смогли быстро завоевать популярность среди покупателей, составив достойную конкуренцию городским квартирам и частным домам. В чем причина популярности таунхаусов? Все просто. Это отличный компромисс для тех, кто не хочет покупать квартиру в многоэтажке, а денег на большой частный дом нет. Здесь отлично совмещены очевидные преимущества жизни в частном доме с удобствами городской квартиры.

Характерные особенности таунхауса, как нового формата жилья:

1. Близость к природе. Чаще всего, таунхаусы возводят за городом, вдали от суеты и промышленных объектов. Владельцы могут наслаждаться пейзажами из окон и дышать чистым воздухом.
2. Минимум соседей. Учитывая, что таунхаус все-таки не особняк, соседи имеются — но только слева и справа. Если таунхаус угловой, тогда только с одной стороны общая с соседями стена.
3. Придомовая территория. У каждого таунхауса есть обособленный земельный участок, его можно использовать для обустройства зоны отдыха с беседкой и мангалом, под детскую площадку и бассейн, либо разбить клумбу или небольшой огород.
4. Развитая инфраструктура. Если вы покупаете таунхаус — значит, скорее всего, переезжаете в пригород. Но жизнь за городом не лишит вас привычного городского комфорта. Ответственные компании осуществляют комплексную застройку. То есть, застройщик выстраивает целый поселок, обеспечивая его необходимыми коммуникациями, транспортной развязкой и важными объектами инфраструктуры: школами, детскими садами, больницами, магазинами и местами отдыха.

Немного истории

Сама архитектурная задумка таунхаусов, как домов с общей несущей стеной, появилась в Европе еще несколько столетий назад.

Но родиной таунхаусов фактически является Англия, где в 19 веке стали появляться дома, «пристроенные» друг к другу. Взрослые дети пристраивали к родительскому дому стены, и получали бюджетное по расходам на стройку собственное жилье, отдельное от родителей, но недалеко от них.

²³ <https://tetryrim.ru/o-kompanii/poleznoe/chto-takoe-taunhaus/>

Такие дома достаточно быстро завоевали популярность не только в Англии — возможность сэкономить на строительстве дома, на прокладке коммуникаций и на размере земельного участка пришлась по вкусу и в Европе.

Первые таунхаусы в России

В СССР новый формат жилья пришел в середине восьмидесятых, с легкой руки иностранцев. Одними из первых таунхаусов в России можно считать сблокированные малоэтажные дома, построенные в поселке Красновидово (у реки Истра) для членов Союза писателей Советского Союза.

Более-менее массовая застройка таунхаусов началась с середины девяностых, и стоимость квадратного метра модного жилья поначалу была баснословной — более 3 тысяч долларов. Недоступная цена была причиной низкого спроса, но со временем массовость застройки и уменьшение площади способствовали снижению стоимости. Сейчас таунхаус, как удачный гибрид квартиры и частного дома, является популярным и доступным видом жилья для любого жителя России.

Юридические тонкости

В Градостроительном кодексе РФ нет закрепленного понятия «таунхаус», что создает трудности для собственников такого неопределенного жилья при оформлении документов.

Ближе всего по правовому статусу «жилой дом блокированной застройки».

Согласно официальному определению, это объект из нескольких блоков (до 10), предназначенных для проживания одной семьи. Высота дома должна быть до трех этажей, стены между секциями сплошные, без окон и дверей. Обязательно наличие выхода из каждой квартиры на территорию общего пользования. В свидетельстве о праве собственности будет использована формулировка «блокированный жилой дом» либо "[квартира](#)". Земельный участок под таунхаусом обычно оформляется так же в собственность владельца объекта недвижимости.

Таунхаус как есть — достоинства и недостатки

Таблица 16

Плюсы	Минусы
1	2
1. Цена. Ниже, чем на отдельные дома или квартиры. Застройка за городом существенно дешевле, чем в черте города.	1. Соседи — придется решать общие вопросы по ремонту фасада, протечкам крыши, коммуникациям, возможны споры по границам участков, хотя это большая редкость.
2. Расположение. Пригородные «зеленые» районы, вдали от городской суеты	2. Новый район — недостаточно развитая инфраструктура, возможны проблемы с транспортом.
3. Наличие земельного участка - есть возможность обустройства места для отдыха на свежем воздухе.	3. Коммунальные платежи немного выше чем в квартире.
4. Собственная парковка или гараж.	4. Скромная придворовая территория, не более 5 соток земли, садоводам-огородникам не разгуляться.
5. Близость к природе. Таунхаусы обычно строятся в экологически чистых районах, рядом с лесом, а в некоторых случаях и водоемом.	5. Шумоизоляция. Хуже чем в частном, но лучше чем в многоквартирном доме.
6. Возможность свободной планировки.	
7. Равная социальная среда. Примерно одинаковый финансовый статус у жильцов, схожие интересы.	
8. Соседи: только справа и слева, в угловых вариантах вообще один. Никто не затопит сверху.	

Очевидно - преимущества таунхауса перевешивают его недостатки.

Из чего складывается цена таунхауса?

Стоимость жилья зависит от нескольких факторов: от местоположения застройки дома и цены земельного участка, от затрат на строительство, стоимости подключения коммуникаций и работ по благоустройству.

Себестоимость расходов на строительство сгруппированных домов значительно ниже, чем частных: экономия достигается за счет централизованной подводки коммуникаций, и возведении общих несущих конструкций - стен, крыши и фундамента.

Серьезным фактором, влияющим на финальную цену, является наличие инфраструктуры в благоустроенных [коттеджных поселках](#), равно как и в городе, рыночная стоимость земли в разы дороже, чем на голом поле.

За городом, с увеличением расстояния и уменьшением транспортной доступности, цена за квадратный метр жилья снижается.

Особенности планировки и интерьера

Для большинства таунхаусов характерно деление пространства на зоны — так называемое, вертикальное (по этажам) и горизонтальное зонирование.

В двух- или трехэтажных домах чаще всего первый этаж отводят под комнаты общего пользования: прихожую, кухню, гостиную. Верхние этажи используют для личных комнат хозяев, спальни, ванные комнаты и гардеробные. Стоит отметить, что удобной особенностью таунхаусов является наличие санузлов на каждом этаже. Если в доме есть еще и мансарда, то есть где «разгуляться»: комната отдыха с бильярдом и игровой зоной, домашний кинозал, зимний сад, спортзал или дополнительная спальня — архитектурные особенности уютного местечка под крышей дают широкие возможности для дизайна.

По горизонтальному принципу территория участка делится на 3 зоны: двор перед домом, где можно обустроить парковочное место и соорудить навес, сам дом и задний дворик, отделенный от соседей забором. Площадь «зеленой зоны» за домом не должна быть большой, размер земельного участка напрямую влияет на цену. Но места должно быть достаточно для комфортного отдыха — часто владельцы устраивают здесь мангальную зону для посиделок с друзьями, устанавливают бассейн или хозяйственную постройку, хозяйки разбивают небольшой огород или садик, а семьи с детьми используют участок для установки детской игровой площадки.

Нюансы при покупке, на что обратить внимание

При выборе таунхауса следует тщательно продумать основные шаги сделки, взвесить плюсы-минусы и учесть некоторые нюансы.

1. Проанализировать район застройки и оценить расстояние до города, транспортную развязку, экологию, перспективы застройки, и инфраструктуру района в целом.
2. Обратить внимание на имеющиеся коммуникации в поселке, во избежание проблем в дальнейшем с подключением и соблюдением необходимых условий.
3. Узнать, из каких стройматериалов построен таунхаус, и технологию постройки. Самым качественным материалом был и остается кирпич, обладающий отличными звуко- и теплоизоляционными свойствами и всеми нужными для загородной постройки характеристиками.
4. Документы — один из важнейших пунктов! У застройщика следует запросить пакет документов:

- ✓ свидетельство о праве собственности на земельный участок;
- ✓ разрешительные документы на застройку, в том числе проектная декларация, графики строительства и ввода в эксплуатацию объектов, инженерных сетей;
- ✓ ДДУ (договор долевого участия — основной документ для сделки с недвижимостью на стадии строительства);
- ✓ техусловия на инженерные коммуникации (электричество, газ, вода, водоотведение), а также примыкание к дорогам общего пользования;
- ✓ проект договора с управляющей компанией.

Рынок: спрос растет

С каждым годом таунхаусы становятся все популярнее у покупателей недвижимости. Несмотря на непростую экономическую обстановку, интерес к ним растет, на фоне снижения спроса на коттеджи. Популярность данного формата жилья объясняется простыми, но неоспоримыми преимуществами: доступная стоимость, большая площадь, удобная планировка и возможность жить на природе. К тому же, заблокированные дома не требуют существенных затрат на содержание, в сравнении с частными.

По оценке экспертов, перераспределение спроса на рынке загородной недвижимости произошло в начале 2015 года, а к концу года только 5% покупателей предпочитали коттеджи, в то время как 17% выбирали таунхаусы. Этому способствует текущее разнообразие ипотечных программ на рынке, а также тот факт, что таунхаусы оцениваются банками как высоколиквидные продукты.

Выводы

Таунхаусы прочно вошли на российский рынок недвижимости. Достоинств у такого модного и доступного по цене европейского жилья значительно больше, чем недостатков. Спрос на новый формат жилья значительно возрос в последние годы, а вместе с ним растет и количество построенных и сданных в эксплуатацию строений. Более того, качество дизайна квартир и всего дома в целом развивается большими темпами.

Приняв решение о приобретении таунхауса, следует основательно взвесить «за» и «против» покупки. Если сомнений нет, приступайте к выбору района — оцените местоположение, инфраструктуру, состояние дорог, качество используемых стройматериалов и, собственно, состояние новостройки. Приобретать недвижимость лучше у застройщика, не переплачивая комиссионные посредникам. Для «чистоты» сделки важно убедиться, что у строительной компании имеются все необходимые разрешительные документы.

Исходя из вышесказанного, в ниже представленной таблице отражена характеристика сегмента рынка объекта оценки.

Таблица 17

Характеристики сегмента рынка объекта капитального строительства*

№ п/п	Характеристика сегмента	Описание характеристики
1	2	3
1.	Разрешенное использование	Таунхаус
2.	Инфраструктура и сервис	Спальный микрорайон
3.	Местоположение	Московская область, г. Одинцово
4.	Техническое состояние	С отделкой, без отделки
5.	Площадь объекта оценки	Сопоставимые с объектом оценки

Примечание:

* - Согласно п.11(б) ФСО-7 если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

В ходе сегментирования рынка описанного выше, в соответствии с очерченными критериями сегмента рынка объектов оценки, был произведен анализ предложений, публикуемых на крупных интернет порталах купли-продажи недвижимости в регионе присутствия объектов оценки, а именно:

- ✓ <https://www.avito.ru/> - интернет портал купли-продажи недвижимости «АВИТО», в т.ч. <http://avito.io> – архив объявлений «АВИТО»;
- ✓ <http://www.beboss.ru> - интернет портал купли-продажи недвижимости «БИБОСС»;
- ✓ <https://www.domofond.ru>
- ✓ прочие специализированные интернет ресурсы.

Анализ предложения рынка купли-продажи сегмента рынка

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Назначение	Техническое состояние	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
1.	Весенний пер 80, Одинцово, Московская область	230	49 130	жилое	без отделки	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-odintsovo-193928723
2.	Сосновая улица, Одинцово, Московская область	200	57 500	жилое	без отделки	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-odintsovo-183895696
3.	Сусанинский переулок, Одинцово, Московская область	422	37 213	жилое	без отделки	https://kvadroom.ru/kupit-taunhaus/226061874/
4.	Московская область, Одинцово, деревня Ямищево, Заречная улица, 10	210.2	78 497	жилое	С отделкой и мебелью	https://www.avito.ru/odintsovo/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_210.2_m_na_uchastke_2_sot._1215788060
5.	Московская область, Одинцово, Одинцовский р-н дер Зайцево ул Сосновая 3	210	85 238	жилое	С отделкой и мебелью	https://www.avito.ru/odintsovo/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_210_m_na_uchastke_2.3_sot._1437655017
6.	Московская область, Одинцово, Москва, поселение Внуковское, деревня Внуково	155	67 097	жилое	С отделкой	https://www.avito.ru/odintsovo/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_155_m_na_uchastke_3.5_sot._772379707
7.	Московская область, Одинцово, Немчиновка с, Революции пр-кт, 74	250	108 000	жилое	С отделкой и мебелью	https://www.avito.ru/odintsovo/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_250_m_na_uchastke_2.9_sot._1230549451
8.	Одинцово, Московская область, улица Говорова, 133	250	132 000	жилое	С отделкой и мебелью	https://www.avito.ru/odintsovo/doma_dachi_kottedzhi/taunhaus_250_m_na_uchastke_6_sot._795882833

Выводы:

1. Рынок купли-продажи в сегменте объекта оценки достаточно развит, данных для реализации сравнительного подхода достаточно.

2. Диапазон стоимости предложения составляет от 37 213 руб./кв.м. до 132 000 руб./кв.м.

3. На цену продажи основное влияние оказывают такие факторы, как:

- a. местоположение
- b. техническое состояние
- c. капитальность здания
- d. качество отделки
- e. площадь
- f. наличие мебели

Правило отбора аналогов:

Выбор аналогов осуществляем исходя из обозначенного выше сегмента рынка, соответствующего функционального назначения площадей, в основном исходя из местоположения объектов недвижимости, а также площади объектов недвижимости. При необходимости и наличии информации, описывающей объекты, участвующие в выборке, в качестве дополнительного критерия выбора аналога используем критерий технического состояния и группы капитальности строения объектов недвижимости.

Таблица 19

Объекты аналоги на рынке купли-продажи

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Обоснование выбора/отказа от использования аналога
1	2	3	4
1.	Весенний пер 80, Одинцово, Московская область	230	Используется, т. к. объекты аналоги имеют сопоставимые характеристики с объектом оценки
2.	Сосновая улица, Одинцово, Московская область	200	
3.	Сусанинский переулок, Одинцово, Московская область	422	
4.	Московская область, Одинцово, деревня Ямищево, Заречная улица, 10	210.2	Не используется, т. к. объект аналог предлагается с отделкой и мебелью
5.	Московская область, Одинцово, Одинцовский р-н дер Зайцево ул Сосновая 3	210	
6.	Московская область, Одинцово, Москва, поселение Внуковское, деревня Внуково	155	Не используется, т. к. объект аналог предлагается с отделкой
7.	Московская область, Одинцово, Немчиновка с, Революции пр-кт, 74	250	Не используется, т. к. объект аналог предлагается с отделкой и мебелью
8.	Одинцово, Московская область, улица Говорова, 133	250	
9.	Московская область, Одинцово, коттеджный поселок Родники Скрыть карту	265	

3.2.2. Анализ рынка купли-продажи земельных участков

При решении различных задач, возникающих в ходе операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

По мнению аналитиков на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- ✓ Земли сельскохозяйственного назначения;
- ✓ Земли населенных пунктов;
- ✓ Земли промышленности и иного назначения;
- ✓ Земли особо охраняемых территорий;
- ✓ Земли лесного фонда;
- ✓ Земли водного фонда;
- ✓ Земли запаса.

2. Целевого назначения земель (разрешенное использование) можно представить по общепринятой рыночной и нормативную:

- ✓
 - Под административно-производственные цели (под коммерческую застройку);
 - Под индивидуальное жилищное строительство (под коттеджное строительство; под загородные дома и резиденции);
 - Под садово-огородническое хозяйство;
 - Под фермерское хозяйство;
 - Прочее.
- ✓ Группы разрешенного использования земельных участков согласно нормативных документов
 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
 - Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

- Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
- Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
- Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
- Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
- Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
- Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

3. Вида права пользования земельным участком:

- ✓ Собственность;
- ✓ Аренда;
- ✓ Постоянное бессрочное пользование.

4. Местоположения и окружения:

- ✓ Район центра города;
- ✓ Приближен к центру;
- ✓ Удален от центра;
- ✓ Пригород (в прочих населенных пунктах).

Или, если земельный участок находится вне городе, то логичнее для целей оценки (в том числе для введения корректировок на местоположение) использовать следующую классификацию²⁴:

- ✓ Областной центр;
- ✓ Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- ✓ Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью;
- ✓ Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов;
- ✓ Прочие населенные пункты.

2. Размера земельного участка:

- ✓ Мелкие участки до 0.5 га;
- ✓ Средние участки 0.5 - 5 га;
- ✓ Большие участки 5 - 20 га;
- ✓ Крупные участки свыше 50 га.

Сегментация по площади может также быть индивидуальной, в зависимости от представленных на рынке площадей аналогов, что будет показано непосредственно в Анализе сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

²⁴ «Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое, актуализированное: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр.51, Том 3.

3. Наличия доступных для подключения к земельному участку коммуникаций:

- ✓ Газоснабжение;
- ✓ Электроснабжение;
- ✓ Теплоснабжение;
- ✓ Водоснабжение;
- ✓ Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Как известно, особое внимание следует уделить выбору земельного участка, так как выбор места является основным критерием успешности будущей деятельности.

Исходя из вышесказанного, в ниже представленной таблице отражена характеристика сегмента рынка объектов оценки.

Таблица 20

Укрупненная характеристики сегмента рынка объектов оценки*

№ п/п	Характеристика сегмента	Описание характеристики
1	2	3
1.	Категории земель	Земли населенных пунктов
2.	Целевого назначения земель (разрешенное использование)	Земли общественно-делового и предназначения, ИЖС
3.	Вида права пользования земельным участком	Собственность/право пользования
4.	Местоположения и окружения	Московская область, г. Одинцово
5.	Размера земельного участка	Сопоставимый с объектами оценки
6.	Наличия доступных для подключения к земельному участку коммуникаций	По границе земельного участка

Примечание:

* - Согласно п.11(б) ФСО-7 если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

В ходе сегментирования рынка описанного выше, в соответствии с очерченными критериями сегмента рынка объектов оценки, был произведен анализ предложений, публикуемых на крупных интернет

порталах купли-продажи недвижимости в регионе присутствия объектов оценки, а именно:

- ✓ <https://www.avito.ru/> - интернет портал купли-продажи недвижимости «АВИТО», в т.ч. <http://avito.io> – архив объявлений «АВИТО»;
- ✓ <http://www.beboss.ru> - интернет портал купли-продажи недвижимости «БИБОСС»;
- ✓ <https://www.domofond.ru>
- ✓ прочие специализированные интернет ресурсы.

Таблица 21

Анализ предложения земельных участков

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Разрешенное использование	Источник информации
1	2	3	4	5	6
1.	Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	1 500	6 333	ИЖС	https://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-odintsovo-185304911
2.	Д. Бородки, Одинцово, Московская область	1 200	5 417	ИЖС	https://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-odintsovo-211092700
3.	ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область	2 750	6 727	ИЖС	https://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-odintsovo-190408341
4.	Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	1 260	5 476	ИЖС	https://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-odintsovo-211738941
5.	Московская область, Одинцовский район, село Акулово,	2 300	6 522	ИЖС	https://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-moskva-149792936

Выводы:

1. Рынок купли-продажи в сегменте объекта оценки достаточно развит, данных для реализации сравнительного подхода достаточно.

2. Диапазон стоимости предложения составляет от 5 417 руб./кв.м. до 6 727 руб./кв.м.

3. На цену продажи основное влияние оказывают такие факторы, как:

- а. местоположение*
- б. площадь*

4. В сегменте наблюдается общая зависимость цены предложения от размера предлагаемых площадей.

Правило отбора аналогов:

Выбор аналогов осуществляем исходя из обозначенного выше сегмента рынка, соответствующей категории земель и разрешенного использования, в основном исходя из местоположения земельных участков и их площади, а также прочих критериев описанных выше.

Таблица 22

Объекты аналоги на рынке земельных участков

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Обоснование выбора / отказа от использования аналога
1	2	3	4
1.	Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	1 500	Используется, т. к. объекты аналоги имеют сопоставимые характеристики с объектом оценки
2.	Д. Бородки, Одинцово, Московская область	1 200	
3.	ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область	2 750	
4.	Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	1 260	
5.	Московская область, Одинцовский район, село Акулово,	2 300	

3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка – конкуренция среди продавцов – действует на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Факторы, определяющие величину спроса:

- ✓ платежеспособность населения;
- ✓ изменение общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- ✓ изменение в соотношениях между различными слоями населения, т. е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграций, количество браков и разводов;
- ✓ изменения во вкусах и предпочтениях населения (важный фактор спроса. Однако в рамках любого рынка недвижимости изменения в предпочтениях и вкусах потребителей довольно трудно уловить. Многие профессионалы в сфере недвижимости полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти интуитивно, что позволяет следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать);
- ✓ условия и доступность финансирования.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке недвижимости. Аналогично снижение платежеспособности спроса ведет к депрессии на рынке. Общеизвестно, что важным фактором роста спроса на рынке недвижимости является рост численности населения. Однако следует иметь виду, что сам по себе рост численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости.

Необходимо увеличение платежеспособности населения. Точно также отсутствие роста населения не обязательно отрицательно сказывается на активности рынка, которая может иметь место при стабильной или даже снижающейся численности населения, но обязательно в условиях роста доходов и доступности финансовых ресурсов. Результатом роста спроса на недвижимость является рост арендной платы и цен продажи недвижимости, хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые могут повлиять на повышение цен на всех сегментах рынка.

В краткосрочном периоде параметры спроса имеют более важное значение, чем характеристики предложения, характерной чертой которого является неэластичность. Значительные колебания активности в операциях с недвижимостью во многом объясняются неэластичностью предложения в краткосрочном периоде.

Факторы, определяющие величину предложения:

- ✓ наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- ✓ объемы нового строительства и затраты на него, включая:
 - Интенсивность строительства – определяет обмен нового жилья.
 - Положение в строительной индустрии; в какой мере оно влияет на уровень строительных затрат – определяет доступность и цены факторов производства.
 - Текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты.
 - Соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости.
 - Затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.

Процент незанятых или не сданных в аренду домов или помещений (вакансий) является одним из важнейших индикаторов состояния и тенденций рынка недвижимости. Высокий процент вакансий влечет за собой понижение цен и ставок арендной платы, даже при наличии высокого спроса.

Обычно уровень вакансий для односемейных жилых домов составляет менее 5%, а для многоквартирных домов – более 5%. Для помещений под бизнес этот процент несколько выше. Это основное соотношение, которые могут меняться в зависимости от ситуации в регионе. Если предложение вакантных единиц превышает нормальный процент – на рынке имеется избыточное предложение и/или недостаточный спрос. Конкуренция может привести к вынужденному падению цен и ренты, за которым следует сокращение нового строительства. Когда уровень вакансий падает, цены и ставки арендной платы возрастают, активность инвестирования в недвижимость растет.²⁵

Цена на землю, как и на любой другой товар, определяется спросом и предложением. Следуя экономической закономерности, по мере снижения цены на рынке увеличивается спрос, с ростом цены, спрос падает. Однако эта закономерность не работает, точнее, не всегда работает на земельном рынке.

Парадокс в том, что увеличение цены зачастую ведет не к снижению, а, напротив, повышению спроса. И наоборот. Происходит это потому, что земля – весьма специфический объект рыночных отношений. Во-первых, потому, что это ресурс конечный, как вообще, так в отдельном взятом месте. Следовательно, любое повышение цены воспринимается рынком как следствие ажиотажного спроса, за которым непременно должно последовать исчезновение продукта. Поэтому нужно брать сегодня, пока завтра не стало еще дороже. И потом, высокая стоимость земли – это главный признак популярности места.

Подобное манипулирование сознанием весьма активно используют некоторые игроки рынка в своих корыстных целях.

И наоборот, относительно низкая цена земли, истолковывается как свидетельство ее низких потребительских свойств. Хотя это и не всегда так. Поэтому, например, крупные земельные собственники придерживаются сельхозземли, дозированно выкладывая их на рынок.

Вообще, когда говорится, что спрос определяет цену на какой-либо товар, относительно земли следует уточнить, что есть 3 вида спроса:

- ✓ спрос на обладание землей вообще,
- ✓ спрос на участок земли с заранее известными потребительскими свойствами,
- ✓ спрос на конкретную землю, в конкретном месте.

Что касается первого вида спроса, назовем его «объективный спрос», то на него влияют достаточно стандартные факторы, известные во всем мире:

- ✓ демографические факторы,
- ✓ экономические факторы,
- ✓ социальные факторы,
- ✓ экологические факторы.

Второй вид спроса – субъективный, или покупательский. Это спрос на объекты земельного рынка с конкретным набором потребительских свойств.

Факторы, влияющие на повышение покупательского спроса на земельные участки, могут быть следующими:

- ✓ масштабные инвестиции в развитие инфраструктуры,

²⁵ <http://www.top-ocenka.com/ocenka-faktori-sprosa.html>

-
- ✓ развитие дорожной сети,
 - ✓ коммуникации,
 - ✓ активное строительство вокруг.

Характерно, что лишь чуть больше половины опрошенных в ходе маркетинговых исследований, помимо объективного спроса на землю, обладают еще и субъективным, то есть более-менее четко представляют себе параметры и характеристики желаемого земельного участка. Вторая половина, готовы рассматривать любые предложения. Поэтому предполагается, что они наиболее подвержены процессу управления спросом.

Однако субъективный спрос на землю не надо путать с искусственным спросом. Искусственный спрос на землю – это искусственно стимулируемый спрос на земельные участки в отдельно взятой местности, или по отдельно взятому направлению. Как правило, этот спрос формируется под воздействием достаточно условных факторов:

- ✓ например, некая энергетика места и его эмоциональное восприятие людьми. Исторически сложившийся высокий статус недвижимости в данной местности, обусловленный проживанием там специального контингента – госчиновников высокого ранга, творческой богемы, финансовой элиты.
- ✓ искусственно подогреваемый спрос с применением маркетинговых и PR-технологий, в результате которого преднамеренно завышаются потребительские свойства земли в определенной местности или по определенному направлению. При этом у потребителя намеренно формируется искаженное представление о мнимом рыночном превосходстве одного земельного товара над другим (по территориальному принципу).

Это явление еще принято называть «раскруткой направления». Процесс этот довольно трудоемкий и затратный. Однако выгоду от этого получают сразу несколько категорий игроков рынка. Поэтому все чаще речь идет о создании межцеховых альянсов, консолидирующих свои усилия для достижения общей цели.

Заинтересованные в данном случае стороны:

- ✓ собственники земли,
- ✓ ленд-девелоперы,
- ✓ инвесторы и застройщики,
- ✓ риэлторы,
- ✓ СМИ (главным образом, профильные).

Экономическая целесообразность такого предприятия:

- ✓ большой объем оптовых продаж земли,
- ✓ повышение рыночной цены земли,
- ✓ оптимизация расходов на перевод из одной категории в другую за счет больших объемов,
- ✓ оптимизация расходов на первичный ленд-девелопмент (подведение коммуникаций, строительство дорог, получение разрешительной документации на строительство),
- ✓ оптимизация маркетинговых усилий,
- ✓ высокая ликвидность недвижимости на «раскрученных» направлениях
- ✓ большой размер консолидированного рекламного бюджета по направлению.

Искусственно подогреваемый спрос на фоне ограниченного или дозированного предложения приводит к взвинчиванию цен. Не только на саму землю. Здесь завышены цены на все: на строения, на сервис, на товары повседневного спроса. Причем, дорогое, в данном случае, не означает хорошее. Оно дорогое потому, что других цен здесь просто нет.

В данном случае, и спрос и предложение на рынке формируется одними и теми фигурантами, причем, потребитель, вопреки всем рыночным канонам, в их число не входит. В итоге, на лицо явная

переоцененность направления как следствие гиперспроса. А гиперспрос – это, в данном случае, результат умелого управления спросом.

Однако этот процесс не может продолжаться до бесконечности и не только в силу своей абсурдности, а прежде всего потому, что реальные интересы потребителя не ставятся здесь во главу угла.

Как только «направление-фаворит» наберет свою критическую массу, те потребительские преимущества, за счет акцентирования на которых цены росли, перестанут существовать. А на смену им придут отрицательные потребительские свойства, такие как высокая плотность застройки, перенаселенность, высокая нагрузка на экологию и коммуникации, перегруженные транспортные артерии. Все это повлечет за собой отток населения и снижение цены на недвижимость, в том числе, на землю. Причем, люди, приобретавшие недвижимость с целью вложения средств и получения прибыли, в случае начала снижения цен попытаются продать свою недвижимость первыми, что приведет к еще большему падению цен. В любом случае, пострадает потребитель²⁶.

3.3.1. Основные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости объектов оценки зданий и помещений

1. Передаваемые права

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость.

Введение корректировки на вид передаваемых прав целесообразно проводить, когда отсутствует информация о цене предложения на сегменте рынка аренды объекта капитального строительства, путем расчета валового рентного мультипликатора (зависимость цены предложения право собственности от цены предложения права пользования (аренды)).

2. Условия финансирования

Условия финансирования зависят от сущности финансовых договоренностей. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- ✓ расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);
- ✓ финансирование сделки самим продавцом, т. Е. предоставление покупателю рассрочки (для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента).

3. Условия продажи/предложения

Условия продажи могут быть типичными, когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, либо особыми, когда на стоимость влияет отсрочка платежа, особенности налогообложения участников сделки, условия платежа и прочие обстоятельства. Нетипичные условия продажи могут как повышать, так и понижать стоимость объекта. В связи с отсутствием в открытых источниках информации о степени влияния данных факторов на стоимость объекта, его значение определяется для каждого случая индивидуально.

²⁶ www.ezem.ru/info/analitika/1225106968.html

4. Разрешенное использование

Разрешенное использование площадей ограничивает виды их возможного использования. Так например площади свободного назначения более практичны по сравнению узкоспециализированными площадями, в случае серьезных изменений на рынке в плане превалирования тех или иных функциональных площадей.

Введение корректировки на разрешенное использование целесообразно проводить, когда отсутствует информация о цене предложения на сегменте рынка объекта капитального строительства.

5. Местоположение

Местоположение – хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

6. Наличие доступа к подключению коммуникаций

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования.

7. Площадь

Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади меньших помещений выше, чем больших, т.к. требуют меньших затрат на приобретение и благоустройство, а также снижается риск потери ожидаемых прибылей от недозагрузки помещений, таким образом чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость 1 кв.м. объекта оценки, и наоборот.

8. Техническое состояние

Удовлетворительное состояние зданий снижает их стоимость по сравнению со зданиями в хорошем состоянии, объекты с улучшенной отделкой выше по стоимости предложения, в отличии от объектов с простой отделкой помещений.

9. Корректировка на этаж

Огромное значение имеет этаж расположения помещения, так например помещения расположенные на первом этаже стоят дороже помещений расположенных на цокольном этаже.

10. Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Здания/помещения расположенные на территории режимного объекта менее привлекательны нежели помещения имеющие свободный доступ, за исключением торговых площадей расположенных в ТЦ.

11. Материал стен

Материал стен зданий оказывает влияние на стоимость, наиболее дорогостоящими являются здания, выполненные из кирпича/железобетона, затем блочные здания, здания, выполненные из дерева и металлоконструкций, являются наиболее дешевыми. Кирпичные и железобетонные здания пользуются

большим спросом, т.к. являются капитальными строениями, срок экономической жизни таких зданий больше, чем зданий, выполненных из других материалов.

12. Тип здания/помещения

Данный фактор включает в себя вид объекта: отдельно стоящее или встроенное. Для потенциального инвестора отдельно стоящее здание более привлекательно, чем пристроенное здание или встроенные помещения. Также пристроенное здание является предпочтительней встроенных помещений.

13. Функциональный состав площадей

В случае, если объекты оценки имеют в своем составе площади различные по функциональному использованию (производственные теплые, складские холодные, офисные), то необходимо применить корректировку на качество площадей. Согласно Анализа рынка (раздел 3 Отчета). Наибольшую стоимость будут иметь объекты, где удельный вес офисных площадей преобладает, при этом теплые помещения дороже холодных.

14. Обеспеченность земельным участком

Так как единый объект недвижимости состоит из земельного участка и объекта капитального строительства (здания) на нем, то и стоимость формируется как сумма стоимостей этих составляющих объекта недвижимости. Поэтому, чем больше земельный участок при оцениваемом здании, тем дороже его стоимость.

3.3.2. Основные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости объектов оценки земельных участков

1. Передаваемые права на земельный участок

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость.

2. Условия финансирования

Условия финансирования зависят от сущности финансовых договоренностей. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- ✓ расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);
- ✓ финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита (для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента).

3. Условия продажи/предложения

Условия продажи могут быть типичными, когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, либо особыми, когда на стоимость влияет отсрочка платежа, особенности налогообложения участников сделки, условия платежа и прочие обстоятельства. Нетипичные условия продажи могут как повышать, так и понижать стоимость объекта. В связи с отсутствием в открытых источниках информации о степени влияния данных факторов на стоимость объекта, его значение определяется для каждого случая индивидуально.

4. Разрешенное использование

Характеристика учитывает факт разницы цены земельных участков в разрезе их разрешенного использования. На основании постановления Правительства Удмуртской Республики от 30.11.2015 N 531 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Удмуртской Республике по состоянию на 01.01.2015" выделяют 16 видов разрешенного использования земельных участков (группы разрешенного использования ЗУ).

5. Местоположение

Местоположение - хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

6. Наличие доступа к подключению коммуникаций

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

7. Площадь

Характеристика учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших. Величина корректировки рассчитана как, логарифм (возвращает логарифм числа по заданному основанию) общей площади объекта аналога по основанию общей площади объекта оценки.

3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

3.4.1. Анализ ликвидности объектов оценки

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. При этом 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.

Чем меньше период экспозиции объекта недвижимости, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре).

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность отражена в ниже представленной таблице²⁷.

Таблица 23

Градации ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
1	2	3	4	5
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 61	61-270	271-545	Более 545

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Определяющими факторами являются цена, иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- ✓ *Эластичность спроса.*

Таблица 24

Таблица градации эластичности спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
1	2	3
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
	Средняя	Сильно-эластичный
	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
	Средняя	С единичной эластичностью

²⁷ Источник информации: Методические рекомендации по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога ОАО «Сбербанк России».

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
1	2	3
	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
	Средняя	Сильно-неэластичный
	Значительная	Абсолютно неэластичный

- ✓ **Масштабность.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.
- ✓ **Местоположение.** Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.
- ✓ **Общее техническое состояние.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества в зависимости от технического состояния.

В ниже представленной таблице отражен анализ влияния озвученных факторов и сделаны выводы о возможном срок экспозиции для объектов оценки.

Анализ ликвидности объектов оценки по типу фактического использования

№ п/п	Группа объектов оценки	Анализ факторов влияющих на ликвидность	Выводы о ликвидности объектов оценки
1	2	3	4
1.	Группа «Здания»	<p>Эластичность спроса На основании проведенного анализа рынка и учитывая незначительную специализацию объекта оценки можно предположить, что спрос на объект оценки будет среднеэластичный, а потенциальными покупателями оцениваемого объекта могут выступать как крупные компании, так и частные лица, которые могут себе позволить капиталовложения в недвижимость, возможно с привлечением кредитов.</p> <p>Масштабность. Оцениваемый объект имеет оптимальный размер площадей.</p> <p>Местоположение Объект находится в общественно-деловой зоне, имеет удобные подъездные пути, коммерческая привлекательность достаточно развитая. Рынок в данном населенном пункте относительно развит. На рынке присутствуют ограниченное количество аналогов.</p>	<p>Проанализировав влияние озвученных факторов оценщик пришёл к выводу, что объект оценки обладает <u>средней</u> ликвидностью, исходя из сказанного для целей оценки оценщик принимает значение ликвидности в размере 270 дней.</p>
2.	Группа «Земельные участки»	<p>Эластичность спроса На основании проведенного анализа рынка и учитывая незначительную специализацию объекта оценки можно предположить, что спрос на объект оценки будет среднеэластичный, а потенциальными покупателями оцениваемого объекта могут выступать как крупные компании, так и частные лица, которые могут себе позволить капиталовложения в недвижимость, возможно с привлечением кредитов.</p> <p>Масштабность. Оцениваемый объект имеет оптимальный размер площадей.</p> <p>Местоположение Объект находится в общественно-деловой зоне, имеет удобные подъездные пути, коммерческая привлекательность достаточно развитая. Рынок в данном населенном пункте относительно развит. На рынке присутствуют ограниченное количество аналогов.</p>	<p>Проанализировав функциональное использование объекта оценки, оценщик пришёл к заключению, что объект оценки не обладает самостоятельной ликвидностью, т.к. является объектом вспомогательного назначения и предназначен для обслуживания основного производства, таким образом срок экспозиции аналогичен сроку зданий основной производственной площадки.</p>

3.4.2. Общие выводы по анализу рынка

Анализ рынка объекта оценки позволяет сделать следующие выводы:

Таблица 26

Выводы по анализу рынка

Фактор	Значение
1	2
Влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	Предпосылки для резких экономических и политических изменений отсутствуют. На рынок недвижимости России и Удмуртской Республики в частности продолжают оказывать влияние экономический спад, валютные колебания и общая неопределенность ситуации
Состояние рынка в рассматриваемом сегменте рынка	Развитый
Стоимость предложения недвижимости в рассматриваемом сегменте рынка	от 37 213 руб./кв.м. до 132 000 руб./кв.м.
Стоимость предложения земельных участков рассматриваемого сегмента рынка	от 5 417 руб./кв.м. до 6 727 руб./кв.м.
Срок экспозиции для недвижимости	до 270 дней
Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости	<ul style="list-style-type: none">✓ местоположение✓ техническое состояние✓ капитальность здания✓ качество отделки✓ площадь✓ наличие мебели

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²⁸

4.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Подходы к оценке²⁹

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Таблица 27

Краткая характеристика подходов к оценке

Наименование подхода	Краткая характеристика метод
1	2
Затратный	<p><u>Затратный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p> <p><u>Затратный подход преимущественно применяется</u> в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>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.</p>
Сравнительный	<p><u>Сравнительный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.</p> <p><u>Сравнительный подход рекомендуется</u> 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.</p> <p>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.</p>
Доходный подход	<p><u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p><u>Доходный подход рекомендуется</u> применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.</p>

Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту

²⁸ ФСО № 3. п.8(и-к).

²⁹ ФСО №1. п.п.11-20

недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.³⁰

Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки³¹

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.³²

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.³³

Условия применимости подходов к оценке (ФСО-1 п.п.13,16,19), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода.

Выбор и обоснование используемых подходов и методов оценки для земельных участков

Нормативной базой для выбора подходов и методов оценки земельных участков служат Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р, ФСО-1, ФСО-7.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

³⁰ ФСО №7. п.25

³¹ ФСО №1. п.25

³² ФСО №1. п.24

³³ ФСО №1. п.11

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки для земельных участков³⁴

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
1	Сравнительный подход	
1.1.	<p>Метод сравнения продаж</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода (применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется путем корректировки цен объектов-аналогов на различия в значениях ценообразующих параметров.</p> <p>Метод предполагает:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ определение элементов сравнения; ✓ определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки; ✓ корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения; ✓ расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов. <p>Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p>	<p><u>Используется</u> в рамках настоящего Отчета, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ метод используется для оценки как застроенных так и не застроенных земельных участков ✓ сегмент рынка к которому относятся оцениваемые земельные участки достаточно развит, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, а значит рекомендуется к применению согласно ст.22 ФСО-7.
1.2.	<p>Метод выделения</p> <p>Применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется как разница стоимости единого объекта недвижимости и улучшений в составе данного единого объекта недвижимости.</p> $C_{ЗУ} = C_{ЕОН} - C_{УЛ},$ <p>$C_{ЗУ}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.;</p> <p>$C_{ЕОН}$ – стоимость единого объекта недвижимости, ден. ед.;</p> <p>$C_{УЛ}$ – стоимость улучшений, ден. ед.</p> <p>Единый объект недвижимости – земельный участок и улучшения, расположенные на нем.</p> <p>Улучшения земельного участка – все изменения, присутствующие на земельном участке или связанные с ним, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию участка для последующего использования.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ наличие информации о ценах сделок с единичными объектами 	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в части незастроенных земельных участков: метод применяется не может; ✓ в части застроенных и незастроенных земельных участков: в связи с тем, что сегмент рынка к которому относятся оцениваемые земельные участки достаточно развит (Раздел 3 «Анализ рынка»), то наиболее достоверный результат будет получен с помощью Метода сравнения продаж, который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом применение других методов оценки, в данном случае, может привести к искажению рыночной стоимости.

³⁴ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	<p>недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. 	
1.3.	<p>Метод распределения</p> <p>Применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется как произведение стоимости единого объекта недвижимости на наиболее вероятную долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, в состав которого входит оцениваемый земельный участок.</p> $C_{3У} = C_{ЕОН} \times d_{3У},$ <p>где: $C_{3У}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.; $C_{ЕОН}$ – стоимость единого объекта недвижимости, ден. ед.; $d_{3У}$ – наиболее вероятная доля стоимости земельного участка, доли ед.</p> <p>Наиболее вероятная доля стоимости земельного участка обычно определяется по объектам-аналогам или на основе соответствующих аналитических исследований.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; ✓ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. 	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в части незастроенных земельных участков: метод применяется не может; ✓ в части застроенных земельных участков: в связи с тем, что на исследуемом сегменте рынка отсутствует информация по наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости (Раздел 3 «Анализ рынка»), то недостаточность информации приводит к невозможности применения подхода (метода) оценки (п.11, 12, 13 ФСО-1).
2.	Доходный подход	
2.1.	<p>Метод остатка</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется путем капитализации земельной ренты, полученной как разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и произведения величины затрат на замещение (воспроизводство) на ставку капитализации для улучшений.</p> $C_{3У} = \frac{ЧОД - З(В)_{УЛ} \times R_{УЛ}}{R_{3У}},$ <p>где: $C_{3У}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.; $ЧОД$ – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости, ден. ед./период;</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в связи с тем, что сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые земельные участки, достаточно развит (Раздел 3 «Анализ рынка»), то наиболее достоверный результат будет получен с помощью сравнительного подхода (метода сравнения продаж), который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом методология доходного подхода основана на большом количестве допущений, что снижает достоверность результатов полученных доходным подходом, а значит, может привести к

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	<p>$Z(B)_{\text{УЛ}}$ – затраты на замещение (воспроизводство) улучшений, ден. ед.;</p> <p>$R_{\text{УЛ}}$ – ставка капитализации для улучшений, доли ед./год;</p> <p>К методу остатка для земли также отнесен следующий алгоритм, логика которого частично повторяет логику метода выделения:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ расчет затрат на замещение или воспроизводство улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; ✓ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; ✓ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени; ✓ расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат на замещение или воспроизводство улучшений. 	<p>искажению рыночной стоимости.</p>
2.2.	<p>Метод капитализации земельной ренты</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется как отношение земельной ренты к ставке капитализации.</p> $C_{3У} = \frac{\text{Рента}}{R},$ <p>где:</p> <p>$C_{3У}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.;</p> <p>Рента – земельная рента, ден. ед./год;</p> <p>R – ставка капитализации, доли ед./год.</p> <p>Величина земельной ренты может рассчитываться как чистый операционный доход от сдачи земельного участка в аренду на рыночных условиях с учетом соответствующих расходов собственника (например, уплата земельного налога).</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в связи с тем, что на исследуемом сегменте рынка отсутствует информация по сдаче земельных участков в аренду (земельная рента) (Раздел 3 «Анализ рынка»), то недостаточность информации приводит к невозможности применения подхода (метода) оценки (п. 11, 16 ФСО-1).
2.3.	<p>Метод предполагаемого использования</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется как разница дисконтированных доходов и расходов, связанных с наиболее эффективным использованием земельного участка.</p> $C_{3У} = \sum_{j=1}^n \frac{DX_j - PX_j}{(1+i)^{t_j}},$ <p>где:</p> <p>$C_{3У}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.;</p> <p>DX_j – j-ый доход от использования земельного участка, ден. ед.;</p> <p>PX_j – j-ый расход от использования земельного участка, ден. ед.;</p> <p>t_j – интервал времени, период;</p> <p>i – ставка дисконтирования, доли ед./период.</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в связи с тем, что сегмент рынка к которому относятся оцениваемые земельные участки достаточно развит (Раздел 3 «Анализ рынка»), то наиболее достоверный результат будет получен с помощью сравнительного подхода (метода сравнения продаж), который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом методология доходного подхода основана на большом количестве допущений, что снижает достоверность результатов полученных доходным подходом, а значит может привести к искажению рыночной стоимости.

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	<p>Использование земельного участка должно осуществляться по варианту его наиболее эффективного использования.</p> <p>В состав расходов на использование земельного участка входят расходы, связанные с:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ подготовкой участка к использованию (в т.ч. снос имеющихся улучшений для последующей застройки); ✓ строительством улучшений; ✓ эксплуатацией и последующей продажей улучшений / земельного участка 	
3.	<p>Затратный подход</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <p>Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета затрат на воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения, метод распределения).</p> <p>Поэтому затратный подход в части определения стоимости прав собственности на земельный участок применен быть не может.</p>

Выбор и обоснование используемых подходов и методов оценки для зданий и сооружений

Нормативной базой для выбора подходов и методов оценки зданий, помещений и сооружений служат ФСО-1, ФСО-7.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.³⁵

Таблица 29

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки для зданий, помещений и сооружений

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
1	Сравнительный подход	
1.1.	<p>Метод сравнения продаж</p> <p>Сущность метода (применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется путем корректировки цен объектов-аналогов на различия в значениях ценообразующих параметров.</p> <p>Метод предполагает:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ определение элементов сравнения; ✓ определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки; ✓ корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения; ✓ расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов. <p>Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p>	<p>Для группы объектов оценки «Здания, помещения»</p> <p><u>Используется</u> в рамках настоящего Отчета, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ сегмент рынка, к которому относятся здания достаточно развит, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, а значит, рекомендуется к применению согласно ст.22 «а» ФСО-7.
1.2.	<p>Метод валового рентного множителя (мультипликатора)</p> <p>Валовый рентный множитель (валовый рентный мультипликатор) – показатель, равный отношению цены продажи к валовому доходу от объекта недвижимости.</p> $C = ПВД \times ВРМ,$ <p>где: <i>C</i> – стоимость объекта недвижимости, ден. ед.; <i>ПВД</i> – потенциальный валовый доход, ден. ед.; <i>ВРМ</i> – Валовый рентный мультипликатор, ед.</p>	<p>Для группы объектов оценки «Здания, помещения»</p> <p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в связи с тем, что сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые здания, достаточно развит (Раздел 3 «Анализ рынка»), то наиболее достоверный результат будет получен с помощью Метода сравнения продаж, который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом применение других методов сравнительного подхода, в данном случае, может привести к

³⁵ Раздел IV Методы оценки. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
		искажению рыночной стоимости.
1.3.	<p>Метод регрессионного анализа</p> <p>Регрессионный анализ – статистический метод исследования влияния одной или нескольких независимых переменных на зависимую переменную (применительно к оценочной деятельности – влияния ценообразующих параметров на стоимость).</p> <p>Этапы построения регрессионной модели:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ сбор рыночной информации; ✓ проверка исходных данных на наличие грубых ошибок; ✓ проверка исходных данных на соответствие принципу достаточности; ✓ внесение поправок (корректировок); ✓ выбор ценообразующих параметров (например, с помощью анализа матрицы корреляций); ✓ выбор вида зависимости (линейная, степенная, экспоненциальная и пр.); ✓ калибровка модели (непосредственно определение коэффициентов уравнения модели); ✓ проверка качества модели; ✓ проверка модели на устойчивость; ✓ вывод о целесообразности применения полученной модели. 	<p>Для группы объектов оценки «Здания, помещения»</p> <p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в связи с тем, что сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые здания, достаточно развит (Раздел 3 «Анализ рынка»), то наиболее достоверный результат будет получен с помощью сравнительного подхода (метода сравнения продаж), который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом методология регрессионного анализа основана на математических, статистических моделях и большом количестве допущений, что снижает достоверность результатов полученных данным методом, а значит может привести к искажению рыночной стоимости.
2.	<p>Доходный подход</p>	<p>Для группы объектов оценки «Помещения» в связи со спецификой объектов и сегмента рынка сооружений, обоснуем отказ от использования в целом по доходному подходу без разбивки на методы оценки.</p> <p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <p>В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.</p> <p>Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика имеется несколько аргументов.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Рынок продажи объектов подобного назначения достаточно развит и позволяет рассчитать стоимость объекта оценки исходя из сравнения рыночных цен на аналогичные объекты (в рамках сравнительного подхода); оцениваемое помещение является жилым и не предназначено для извлечения коммерческой прибыли. ✓ Доходный подход применяется для оценки

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
		<p>недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ст.23 а ФСО-7). Оцениваемые объекты оценки самостоятельно не могут генерировать доход, т.к. являются объектами незавершенного строительства, поэтому применение методов доходного подхода невозможно;</p> <p>✓ На исследуемом сегменте рынка отсутствует информация по ценам сделок и (или) предложений сдачи в аренду объектов незавершенного строительства, аналогичных оцениваемым (Раздел 3 «Анализ рынка» настоящего Отчета), то недостаточность информации приводит к невозможности применения подхода (метода) оценки (п.11, 16 ФСО-1);</p>
3.	Затратный подход	<p>Для группы объектов оценки «Помещения», обоснуем отказ от использования в целом по затратному подходу без разбивки на методы оценки.</p> <p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <p>Методы затратного подхода не применимы, т.к. согласно п.24 «а» ФСО-7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, <u>но не их частей, например жилых и нежилых помещений;</u></p>

Примечание: при расчете ОКС отдельно от земельного участка в рамках сравнительного подхода используется модифицированный метод выделения для ОКС, который основан на выше описанных методах оценки с особенностями выделения ОКС из ЕОН, которые описаны ниже в рамках Раздела 4.2. настоящего Отчета.

Вывод:

1. Таким образом, Оценщиком принято решение для оценки земельного участка применить только **сравнительный подход**, с использованием **метода сравнения продаж**.
2. Для оценки встроенных помещений (части зданий) использован **сравнительный подход**. Наиболее достоверными в рамках подхода предполагается применение **метода сравнения продаж** в рамках **сравнительного подхода**.

В ниже представленной таблице отражен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения³⁶

Таблица 30

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

№ п/п	Наименование данных	Источник получения
1	2	3
1.	Общие Базовые учебники (источники), рекомендуемые Минэкономразвития России	
1.1.	Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007	
1.2.	Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009.	
1.3.	Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008	
1.4.	Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус», 2008	
2.	Сравнительный подход	
2.1.	Определение стоимости прав на ЗУ	
2.1.1.	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков	Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р
2.1.2.	Поправочные коэффициенты используемые при оценки стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода	«Справочники оценщика недвижимости». Под редакцией: Лейфер Л.А.
2.2.	Определение стоимости прав на ЕОН	
2.2.1.	Поправочные коэффициенты используемые при оценки стоимости зданий и помещений в рамках сравнительного подхода	«Справочники оценщика недвижимости». Под редакцией: Лейфер Л.А.

³⁶ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. ст.11.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА³⁷

Метод сравнения продаж основан на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке, и на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- ✓ Анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа.
- ✓ Определение уместных единиц сравнения.
- ✓ Выделение необходимых элементов сравнения.
- ✓ Проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
- ✓ Приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

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

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- ✓ состав передаваемых прав;
- ✓ условия финансирования;
- ✓ условия и время совершения сделки;
- ✓ местоположение;
- ✓ физические характеристики;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ компоненты, не связанные с недвижимостью (наличие движимого имущества).

После анализа рыночной ситуации относительно рынка рассматриваемого типа объектов недвижимости необходимо определить единицу сравнения оцениваемого объекта и объектов - аналогов. В оценочной практике единицы сравнения дифференцировано рассматривают объекты недвижимости по 2 группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе можно выделить две основные единицы сравнения:

- ✓ цена за единицу площади;
- ✓ цена за весь участок.

Для второй группы объектов недвижимости в качестве единиц сравнения можно выделить следующие основные единицы сравнения

- ✓ цена за 1 кв. м. общей или полезной площади;
-

³⁷ Методические материалы по оценке недвижимости СРО «Экспертный совет» раздел 5.6. <https://srosomet.ru/activities/Obuchenie/kval/>

- ✓ цена за 1 куб. м. строения;
- ✓ цена за объект недвижимости.

Наиболее распространенной для российских условий в настоящее время является цена 1 кв. м. Основной ценообразующей характеристикой объектов, подобных оцениваемым является общая площадь. В наиболее распространенных интернет ресурсах, таких как: <https://www.avito.ru>; <https://www.domofond.ru> и других специализированных сайтах, риэлторами выставляются на продажу объекты недвижимости за 1 кв.м., поэтому в качестве единицы сравнения как для земельных участков, так и для зданий целесообразно выбрать цену за 1 кв. м. общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{Oi}, \quad (1)$$

где,

- C** - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода;
- k** - количество аналогов;
- C_{Oi}** - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога;
- W_i** - вклад (вес) i-го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

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

$$C_{Oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta\Pi_{ij}, \quad (2)$$

где,

- n** - количество ценообразующих факт;
- Π_i** - цена i-го аналога;
- ΔΠ_{ij}** - корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору (местоположение, состояние и т.п.).

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами либо по сведениям открытых ofert. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы (либо выставлены на продажу) на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки. В литературе сравнительный подход очень часто отождествляется с методом сравнения продаж, рыночным методом или методом оценки по сопоставимым продажам. Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные и купленные объекты, то есть они должны быть уверены, что цена справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в убытке. Поэтому данный метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным объектам недвижимости. В то же время часто проводится оценка и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

При отборе и предварительном анализе объектов для сопоставления важно также учитывать и любые необычайные воздействия на цены сопоставимых сделок: угроза изъятия залога при невыполнении условий кредитного договора, потребность в быстрой купле или продаже, изменение местных правил и т.д.

Выбор аналогов

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Факторы стоимости (элементы сравнения) – качественные и количественные характеристики объекта недвижимости, изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки.

Правило отбора аналогов в зависимости от выбранного сегмента рынка описано в Разделе 3 «Анализ рынка».

Корректирование цен аналогов

Направление внесения корректировок:

- ✓ повышающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости хуже, чем у объекта оценки (объект оценки дороже аналога);
- ✓ понижающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости лучше, чем у объекта оценки (объект оценки дешевле аналога).

По характеру влияния на стоимость корректировки подразделяют на:

- ✓ денежные (абсолютные) – денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и объекта оценки. Денежная корректировка может применяться:
 - к цене объекта аналога в целом;
 - к единице сравнения (например, к цене кв.м).
- ✓ процентная (относительный) – корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Таблица 31

Основные методы определения величины корректировок

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	2	3
1	На основе аналитических / статистических данных	Прямое определение величины корректировки, например, по данным аналитических исследований и справочников, в которых указывается размер корректировки для конкретной ситуации.
2	Метод компенсационных издержек	$k = \sum_{i=1}^n Изд_i,$ где: k – корректировка, ден. ед.; $Изд_i$ – i -ые издержки на устранение соответствующего различия, ден. ед.
3	Парное сравнение	$k = C_2 - C_1,$

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	2	3
	продаж	где: $C_{1,2}$ – цена объектов, отличающихся по значению единственного ценообразующего параметра, на различие в котором определяется величина корректировки, ден. ед./год.
4	Метод капитализации потерь	$K = \frac{\text{Потери}_{\text{ЧОД}}}{R},$ где: $\text{Потери}_{\text{ЧОД}}$ – потери чистого операционного дохода, обусловленные различием в значениях ценообразующего параметра, ден. ед./год; R – ставка капитализации, доли ед.
5	Группа экспертных методик	Например: ✓ прямое определение величины износа (устаревания) на основе экспертного мнения; ✓ использование шкал экспертных оценок; ✓ метод анализа иерархий (метод Саати) и пр.

Выбор метода определения величины корректировок: исходя из специфики объектов оценки и Анализа рынка (Раздел 3 Отчета) методами определения величины корректировок в рамках настоящего Отчета определены в основном **Метод на основе аналитических/статистических данных** (справочники оценщика под ред.Лейфера Л.А.), а также методы **Группы экспертных методик**, таких как прямое определение величины износа на основе экспертного мнения, определение величины на торг на основе экспертных мнений участников рынка недвижимости (риэлторских агентств), использование шкал экспертных оценок.

Модели внесения корректировок

Аддитивная модель внесения относительных корректировок – модель, предполагающая расчет совокупной корректировки как суммы всех вносимых относительных корректировок:

$$k_{\Delta} = \sum_{i=1}^n k_i, \quad (3)$$

где,

- k_{Δ} – совокупная корректировка, доли ед. (%);
- k_i – i -ая относительная (процентная) корректировка, доли ед. (%).

Мультипликативная модель внесения корректировок:

$$k_{\Delta} = 1 - \prod_i (1 - k_i). \quad (4)$$

где,

- \prod_i – произведение i -х элементов;

Выбор модели внесения корректировок: исходя из специфики объектов оценки и Анализа рынка (Раздел 3 Отчета) в рамках настоящего Отчета выбрана **мультипликативная модель** внесения корректировок.

Согласование полученных результатов

Наибольший весовой коэффициент присваивается объекту-аналогу, имеющему наименьшую процентную совокупную поправку в стоимости, т.е. данный аналог считается наиболее достоверным. Таким образом определение веса *i*-го аналога в стоимость объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

1. Определяется совокупная поправка.
2. Определяется балл достоверности.
3. Определяется вес аналога.

Размер совокупной поправки определяется по формуле:

$$СП_a = \sum_{n=1}^k |PK_{ан}|, \quad (5)$$

где,

$СП_a$ - совокупная поправка, %;

$PK_{ан}$ - размер корректировки по *n* ценообразующему фактору, %.

Балл достоверности определяется по формуле:

$$БД_a = \frac{\text{МАКС}(\sum_{n=1}^k СП_{ан})}{СП_a}, \quad (6)$$

где,

$БД_a$ - балл достоверности аналога.

Вес аналога определяется по формуле:

$$W_i = \frac{БД_a}{\sum_{n=1}^k БД_{ан}}, \quad (7)$$

где,

W_i - вес аналога, %.

Произведем расчет стоимости условно свободного земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

4.2.1. Расчёт стоимости условно свободного земельного участка

Произведем расчет стоимости условно свободного земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

Таблица 32

Информация по объекту оценки и объектам аналогам по сравниваемым критериям

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Общая информация						
1.1.	Краткое описание	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 5 556 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1457	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1500 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1200 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Д. Бородки, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 2750 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1260 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 2300 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Московская область, Одинцовский район, село Акулово,
1.2.	Источник информации	-	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-185304911	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-211092700	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-190408341	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-211738941	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-149792936
2.	Характеристики объекта недвижимости						
2.1.	Вид права	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Изменение цен во времени	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
2.5.	Цена продажи / предложения	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	за объект, руб.		9 500 000	6 500 000	18 500 000	6 900 000	15 000 000
	за 1 кв.м., руб.		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.6.	Разрешенное использование	Участок для размещения таунхаусов	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
2.7.	Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	Д. Бородки, Одинцово, Московская область	ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область	Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	Московская область, Одинцовский район, село Акулово,
2.8.	Доступ к подключению коммуникаций	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям
2.9.	Площадь, кв.м.	5556	1500	1200	2750	1260	2300
2.10.	Прочее	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Примечание: Согласно ФСО № 7 п.22, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в Анализе рынка (Раздел 3 Отчета).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Общая информация						
1.1.	Краткое описание	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 5 556 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1457	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1500 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1200 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Д. Бородки, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 2750 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: ст. Здравница, ул. Озерная, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1260 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 2300 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Московская область, Одинцовский район, село Акулово,
1.2.	Цена продажи / предложения		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.	Внесение поправочных корректировок						
2.1.	Вид права	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>6 333,33</i>	<i>5 416,67</i>	<i>6 727,27</i>	<i>5 476,19</i>	<i>6 521,74</i>
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
	руб.						
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.4.	Изменение цен во времени	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.5.	Цена продажи / предложения	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, %		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
	Корректировка, руб.		-557,33	-476,67	-592,00	-481,90	-573,91
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		5 776,00	4 940,00	6 135,27	4 994,29	5 947,83
2.6.	Разрешенное использование	Участок для размещения таунхаусов	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		5 776,00	4 940,00	6 135,27	4 994,29	5 947,83
2.7.	Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	Д. Бородки, Одинцово, Московская область	ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область	Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	Московская область, Одинцовский район, село Акулово,
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		5 776,00	4 940,00	6 135,27	4 994,29	5 947,83
2.8.	Доступ к подключению коммуникаций	доступ ко всем инженерным коммуникациям					
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		5 776,00	4 940,00	6 135,27	4 994,29	5 947,83
2.9.	Площадь, кв.м.	5 556,00	1 500	1 200	2 750	1 260	2 300
	Корректировка, %		-8%	-13%	-8%	-13%	-8%
	Корректировка, руб.		-462,08	-642,20	-490,82	-649,26	-475,83
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		5 313,92	4 297,80	5 644,45	4 345,03	5 472,00
2.10.	Прочее	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		5 313,92	4 297,80	5 644,45	4 345,03	5 472,00
3.	Согласование полученных результатов						
3.1.	Совокупная поправка, (с учетом скидки на торг)		16,80%	21,80%	16,80%	21,80%	16,80%
3.1.1.	Совокупная поправка, (без учета скидки на торг)		8,00%	13,00%	8,00%	13,00%	8,00%
3.2.	Бал достоверности аналога		1,30	1,00	1,30	1,00	1,30
3.3.	Вес аналога, %		22%	17%	22%	17%	22%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		1 169,06	730,63	1 241,78	738,66	1 203,84
3.5.	Средневзвешенная	5 084					

№ п/п 1	Наименование 2	Объект оценки 3	Аналог 1 4	Аналог 2 5	Аналог 3 6	Аналог 4 7	Аналог 5 8
	величина рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, руб.						
3.б.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб.	28 246 704					

Информация по объекту оценки и объектам аналогам по сравниваемым критериям

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Общая информация						
1.1.	Краткое описание	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4 076 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:3407	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1500 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1200 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Д. Бородки, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 2750 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: ст. Здравница, ул. Озерная, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1260 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 2300 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Московская область, Одинцовский район, село Акулово,
1.2.	Источник информации	-	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-185304911	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-211092700	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-190408341	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-211738941	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-149792936
2.	Характеристики объекта недвижимости						
2.1.	Вид права	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Изменение цен во времени	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
2.5.	Цена продажи / предложения	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	за объект, руб.		9 500 000	6 500 000	18 500 000	6 900 000	15 000 000
	за 1 кв.м., руб.		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.6.	Разрешенное использование	Участок для размещения таунхаусов	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
2.7.	Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	Д. Бородки, Одинцово, Московская область	ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область	Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	Московская область, Одинцовский район, село Акулово,
2.8.	Доступ к подключению коммуникаций	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям
2.9.	Площадь, кв.м.	4076	1500	1200	2750	1260	2300
2.10.	Прочее	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

ьекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в Анализе рынка (Раздел 3 Отчета).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Общая информация						
1.1.	Краткое описание	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4 076 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:3407	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1500 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1200 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Д. Бородки, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 2750 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: ст. Здравница, ул. Озерная, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1260 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 2300 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Московская область, Одинцовский район, село Акулово,
1.2.	Цена продажи / предложения		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.	Внесение поправочных корректировок						
2.1.	Вид права	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.4.	Изменение цен во времени	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.5.	Цена продажи / предложения	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, %		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
	Корректировка, руб.		-557,33	-476,67	-592,00	-481,90	-573,91
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		5 776,00	4 940,00	6 135,27	4 994,29	5 947,83
2.6.	Разрешенное использование	Участок для размещения таунхаусов	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		5 776,00	4 940,00	6 135,27	4 994,29	5 947,83
2.7.	Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	Д. Бородки, Одинцово, Московская область	ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область	Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	Московская область, Одинцовский район, село Акулово,
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 776,00</i>	<i>4 940,00</i>	<i>6 135,27</i>	<i>4 994,29</i>	<i>5 947,83</i>
2.8.	Доступ к подключению коммуникаций	доступ ко всем инженерным коммуникациям					
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 776,00</i>	<i>4 940,00</i>	<i>6 135,27</i>	<i>4 994,29</i>	<i>5 947,83</i>
2.9.	Площадь, кв.м.	4 076,00	1 500	1 200	2 750	1 260	2 300
	Корректировка, %		-8%	-13%	-8%	-13%	-8%
	Корректировка, руб.		-462,08	-642,20	-490,82	-649,26	-475,83
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 313,92</i>	<i>4 297,80</i>	<i>5 644,45</i>	<i>4 345,03</i>	<i>5 472,00</i>
2.10.	Прочее	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 313,92</i>	<i>4 297,80</i>	<i>5 644,45</i>	<i>4 345,03</i>	<i>5 472,00</i>
3.	Согласование полученных результатов						
3.1.	Совокупная поправка, (с учетом скидки на торг)		16,80%	21,80%	16,80%	21,80%	16,80%
3.1.1.	Совокупная поправка, (без учета скидки на торг)		8,00%	13,00%	8,00%	13,00%	8,00%
3.2.	Бал достоверности аналога		1,30	1,00	1,30	1,00	1,30
3.3.	Вес аналога, %		22%	17%	22%	17%	22%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога,		1 169,06	730,63	1 241,78	738,66	1 203,84

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
	руб.						
3.5.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, руб.	5 084					
3.6.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка, руб.	20 722 384					

Информация по объекту оценки и объектам аналогам по сравниваемым критериям

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Общая информация						
1.1.	Краткое описание	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластре 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1500 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1200 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Д. Бородки, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 2750 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1260 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 2300 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Московская область, Одинцовский район, село Акулово,
1.2.	Источник информации	-	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-185304911	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-211092700	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-190408341	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-211738941	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-149792936
2.	Характеристики объекта недвижимости						
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
		на земельный участок	на земельный участок	на земельный участок	на земельный участок	на земельный участок	на земельный участок
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Изменение цен во времени	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
2.5.	Цена продажи / предложения	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	за объект, руб.		9 500 000	6 500 000	18 500 000	6 900 000	15 000 000
	за 1 кв.м., руб.		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.6.	Разрешенное использование	Участок для размещения таунхаусов	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
2.7.	Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	Д. Бородки, Одинцово, Московская область	ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область	Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	Московская область, Одинцовский район, село Акулово,
2.8.	Доступ к подключению коммуникаций	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям
2.9.	Площадь, кв.м.	6117	1500	1200	2750	1260	2300
2.10.	Прочее	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Примечание: Согласно ФСО № 7 п.22, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в Анализе рынка (Раздел 3 Отчета).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Общая информация						
1.1.	Краткое описание	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластере 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1500 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1200 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Д. Бородки, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 2750 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 1260 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	Земельный участок, разрешенное использование: ИЖС, общей площадью 2300 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Московская область, Одинцовский район, село Акулово,
1.2.	Цена продажи / предложения		6 333,33	5 416,67	6 727,27	5 476,19	6 521,74
2.	Внесение поправочных корректировок						
2.1.	Вид права	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>6 333,33</i>	<i>5 416,67</i>	<i>6 727,27</i>	<i>5 476,19</i>	<i>6 521,74</i>
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств					
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>6 333,33</i>	<i>5 416,67</i>	<i>6 727,27</i>	<i>5 476,19</i>	<i>6 521,74</i>
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>6 333,33</i>	<i>5 416,67</i>	<i>6 727,27</i>	<i>5 476,19</i>	<i>6 521,74</i>
2.4.	Изменение цен во времени	декабрь 2018					
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>6 333,33</i>	<i>5 416,67</i>	<i>6 727,27</i>	<i>5 476,19</i>	<i>6 521,74</i>
2.5.	Цена продажи / предложения	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, %		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
	Корректировка, руб.		-557,33	-476,67	-592,00	-481,90	-573,91
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 776,00</i>	<i>4 940,00</i>	<i>6 135,27</i>	<i>4 994,29</i>	<i>5 947,83</i>
2.6.	Разрешенное использование	Участок для размещения таунхаусов	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 776,00</i>	<i>4 940,00</i>	<i>6 135,27</i>	<i>4 994,29</i>	<i>5 947,83</i>

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
2.7.	Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к	Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область	Д. Бородки, Одинцово, Московская область	ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область	Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область	Московская область, Одинцовский район, село Акулово,
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 776,00</i>	<i>4 940,00</i>	<i>6 135,27</i>	<i>4 994,29</i>	<i>5 947,83</i>
2.8.	Доступ к подключению коммуникаций	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 776,00</i>	<i>4 940,00</i>	<i>6 135,27</i>	<i>4 994,29</i>	<i>5 947,83</i>
2.9.	Площадь, кв.м.	6 117,00	1 500	1 200	2 750	1 260	2 300
	Корректировка, %		-8%	-13%	-8%	-13%	-8%
	Корректировка, руб.		-462,08	-642,20	-490,82	-649,26	-475,83
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 313,92</i>	<i>4 297,80</i>	<i>5 644,45</i>	<i>4 345,03</i>	<i>5 472,00</i>
2.10.	Прочее	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 313,92</i>	<i>4 297,80</i>	<i>5 644,45</i>	<i>4 345,03</i>	<i>5 472,00</i>
3.	Согласование полученных результатов						
3.1.	Совокупная поправка, (с учетом скидки на торг)		16,80%	21,80%	16,80%	21,80%	16,80%
3.1.1.	Совокупная поправка, (без учета скидки на		8,00%	13,00%	8,00%	13,00%	8,00%

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
	торг)						
3.2.	Бал достоверности аналога		1,30	1,00	1,30	1,00	1,30
3.3.	Вес аналога, %		22%	17%	22%	17%	22%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		1 169,06	730,63	1 241,78	738,66	1 203,84
3.5.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, руб.	5 084					
3.6.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости всего земельного участка, руб.	31 098 828					
3.7.	Доля в праве	0,7					
3.8.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости доли в праве на земельный участок, руб.	21 769 180					

Объяснение оценочных характеристик:

В стоимость аналогов вносились процентные (относительные) корректировки.

Определение величины корректировок выполнялось на основе Метода аналитических / статистических данных и методами Группы экспертных оценок. Согласно ФСО №3 п.13 экспертные данные сопоставлены и проанализированы с Анализом рынка (Раздел 3 Отчета). Анализ показал, что экспертная методология корректировки соответствует рыночным условиям.

1. Корректировка на вид права

Объекты аналоги, как и объект оценки, передаются на праве собственности. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объекта оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи – типичные (предстоящая продажа), когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объекта оценки и объектов аналогов не превышает типичный период совершения сделки купли-продажи земельного участка. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется, т.к. на основании анализа рынка предложений земельных участков изменения цен не произошло.

5. Корректировка на цену продажи / предложения

Скидка на торг составляет для земельных участков под индивидуальную жилищную застройку составляет 8,8%³⁸.

6. Корректировка на разрешенное использование

Объект оценки, как и объекты, аналоги рассматриваются как объекты под коммерческую застройку. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

7. Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги имеют сопоставимое месторасположение. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

8. Корректировка на доступ к подключению коммуникаций

Объект оценки, как и объекты аналоги, имеют доступ к инженерным коммуникациям. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

³⁸ «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017 г., стр. 297

9. Корректировка площадь

Объект оценки и объекты, аналоги имеют разную площадь. Исходя из сказанного, требуется корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки. Размер корректировки определяем в соответствии с данными ниже представленной таблицы.

Таблица 38

Значение корректировки на площадь на рынке купли-продажи земельных участков под индустриальную застройку³⁹

Диапазон площадей объекта оценки, кв.м.	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Исходя из сказанного, произведем распределение рыночной стоимости на объекты капитального строительства, расположенные на них.

9. Корректировка на долю в праве

Объект оценки «Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластере 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)» и объекты аналоги имеют разную долю в праве собственности. Объекты аналоги передаются со стопроцентной долей в праве в то время как объект оценки с долей 0,7 ($0,7=1-1684,2/5571,8$), исходя из сказанного стоимость объекта оценки должна быть скорректирована на долю в праве в размере 0,7.

³⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017 г., стр. 195

Расчет итоговой рыночной стоимости всего земельного участка и пятна застройки земельного участка под ОКС

1	2	3	4	5	6	7
Наименование земельного участка	Стоимость земельного участка, руб./кв.м.	Наименование объекта капитального строительства расположенного на земельном участке	Площадь объекта капитально строительства, кв.м.	Доля объекта капитального строительства в общей площади объектов капитально строительства расположенных на земельном участке, %	Итого стоимость земельного участка отнесенного на объект капитального строительства, руб.	
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 5 556 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1457	28 246 704	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
			таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	161,4	5,4244807%	1 532 237
			таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	161,4	5,4244807%	1 532 237
			таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м.	161,7	5,4345634%	1 535 085
			таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2 кв.м.	162,2	5,4513679%	1 539 832
			таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м.	151,7	5,0984742%	1 440 151
			таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м.	162,6	5,4648115%	1 543 629

	Наименование земельного участка	Стоимость земельного участка, руб./кв.м.	Наименование объекта капитального строительства расположенного на земельном участке	Площадь объекта капитально строительства, кв.м.	Доля объекта капитального строительства в общей площади объектов капитально строительства расположенных на земельном участке, %	Итого стоимость земельного участка отнесенного на объект капитального строительства, руб.
1	2	3	4	5	6	7
			таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м.	160,5	5,3942327%	1 523 693
			таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м.	211,7	7,1150097%	2 009 756
			Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
			таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м.	211,4	7,1049271%	2 006 908
			таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м.	158,6	5,3303757%	1 505 655
			таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	159,1	5,3471802%	1 510 402
			таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м.	159,6	5,3639847%	1 515 149
			таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м.	159,2	5,3505411%	1 511 352

1	2	3	4	5	6	7
			Площадь таунхауса 159,2 кв.м.			
			таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м.	158,5	5,3270149%	1 504 706
			таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	159,1	5,3471802%	1 510 402
			таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м.	159,3	5,3539020%	1 512 301
			таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м.	158,4	5,3236540%	1 503 757
			таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м.	159	5,3438193%	1 509 453
2.			Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями,	20 722 384	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	156,6	5,5069100%	1 141 163

	Наименование земельного участка	Стоимость земельного участка, руб./кв.м.	Наименование объекта капитального строительства расположенного на земельном участке	Площадь объекта капитально строительства, кв.м.	Доля объекта капитального строительства в общей площади объектов капитально строительства расположенных на земельном участке, %	Итого стоимость земельного участка отнесенного на объект капитального строительства, руб.
1	2	3	4	5	6	7
	объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4 076 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:3407		таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	155,8	5,4787776%	1 135 333
таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.		162	5,6968035%	1 180 513		
таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.		162	5,6968035%	1 180 513		
таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.		155,8	5,4787776%	1 135 333		
таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.		156,6	5,5069100%	1 141 163		
Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:						
таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м.		241,4	8,4889405%	1 759 111		
таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м.		242,1	8,5135563%	1 764 212		

	Наименование земельного участка	Стоимость земельного участка, руб./кв.м.	Наименование объекта капитального строительства расположенного на земельном участке	Площадь объекта капитально строительства, кв.м.	Доля объекта капитального строительства в общей площади объектов капитально строительства расположенных на земельном участке, %	Итого стоимость земельного участка отнесенного на объект капитального строительства, руб.
1	2	3	4	5	6	7
			<p>площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.</p> <p>таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.</p> <p>таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м.</p> <p>таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м.</p> <p>таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.</p> <p>таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.</p> <p>таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м.</p>	<p></p> <p>231,2</p> <p>232,4</p> <p>242,5</p> <p>242,1</p> <p>231,2</p> <p>232</p>	<p></p> <p>8,1302528%</p> <p>8,1724514%</p> <p>8,5276225%</p> <p>8,5135563%</p> <p>8,1302528%</p> <p>8,1583852%</p>	<p></p> <p>1 684 782</p> <p>1 693 527</p> <p>1 767 127</p> <p>1 764 212</p> <p>1 684 782</p> <p>1 690 612</p>
3.			Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	1404,7		

	Наименование земельного участка	Стоимость земельного участка, руб./кв.м.	Наименование объекта капитального строительства расположенного на земельном участке	Площадь объекта капитально строительства, кв.м.	Доля объекта капитального строительства в общей площади объектов капитально строительства расположенных на земельном участке, %	Итого стоимость земельного участка отнесенного на объект капитального строительства, руб.
1	2	3	4	5	6	7
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластере 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)	21 769 180	таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м.	285,6	7,3464348%	1 599 259
			таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м.	231,8	5,9625476%	1 297 998
			таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м.	213,2	5,4841033%	1 193 844
			таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м.	231,5	5,9548307%	1 296 318
			таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м.	233,4	6,0037041%	1 306 957
			таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 209,2 кв.м.	209,2	5,3812121%	1 171 446
			Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	2482,9		
			таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м.	208,5	5,3632061%	1 167 526

	Наименование земельного участка	Стоимость земельного участка, руб./кв.м.	Наименование объекта капитального строительства расположенного на земельном участке	Площадь объекта капитально строительства, кв.м.	Доля объекта капитального строительства в общей площади объектов капитально строительства расположенных на земельном участке, %	Итого стоимость земельного участка отнесенного на объект капитального строительства, руб.
1	2	3	4	5	6	7
			площадь летних помещений 23,7кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.			
			таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м.	231,1	5,9445416%	1 294 078
			таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м.	232,2	5,9728367%	1 300 238
			таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	230,9	5,9393971%	1 292 958
			таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	232,6	5,9831258%	1 302 477
			таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 209,4 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 232,9 кв.м.	232,9	5,9908427%	1 304 157
			таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 25,1 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	232,6	5,9831258%	1 302 477
			таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,90 кв.м.	230,9	5,9393971%	1 292 958

	Наименование земельного участка	Стоимость земельного участка, руб./кв.м.	Наименование объекта капитального строительства расположенного на земельном участке	Площадь объекта капитально строительства, кв.м.	Доля объекта капитального строительства в общей площади объектов капитального строительства расположенных на земельном участке, %	Итого стоимость земельного участка отнесенного на объект капитального строительства, руб.
1	2	3	4	5	6	7
			таунхаус (квартира) №15 общая площадь без учета летних помещений 210,6 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 233,3 кв.м.	233,3	6,0011318%	1 306 397
			таунхаус (квартира) №16 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	208,5	5,3632061%	1 167 526
			таунхаус (квартира) №17 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,6 кв.м. Площадь таунхауса 209,4 кв.м.	209,4	5,3863566%	1 172 566
	ИТОГО:	70 738 268				70 738 268

Примечание:

- К(№) - К - колонка таблицы; (№) - порядковый номер колонки таблицы.
- К(3) - Источник данных – Таблица 32-Таблица 37.
- К(4,5) - Источник данных – Раздел 2.3. Отчета.
- К(6) - Формула расчета – пропорционально общей площади объектов капитального строительства (К(5)) расположенных на земельном участке.
- К(7) - Формула расчета - К(3) * К(6).

4.2.2. Расчёт стоимости единого объекта недвижимости

Для целей оценки, произведен расчет базовой стоимости одного квадратного метра в базового объекта «Право собственности на объект, функциональное назначение: жилое (таунхаус), общей площадью более 200 кв.м., степень завершенности: без отделки; адрес месторасположения: Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2»

В рамках ниже представленных таблиц, произведем расчет стоимости ЕОН.

Таблица 40

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов аналогов по всем элементам сравнения

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				
1.1.	Краткое описание	Право собственности на объект, функциональное назначение: жилое (таунхаус), общей площадью более 200 кв.м., степень завершенности: без отделки; адрес месторасположения: Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2	право собственности на объект, функциональное назначение: жилое, общей площадью 230 кв.м., адрес месторасположения: Весенний пер 80, Одинцово, Московская область	право собственности на объект, функциональное назначение: жилое, общей площадью 200 кв.м., адрес месторасположения: Сосновая улица, Одинцово, Московская область	право собственности на объект, функциональное назначение: жилое, общей площадью 421,9 кв.м., адрес месторасположения: Сусанинский переулок, Одинцово, Московская область
1.2.	Источник информации	-	https://www.domofond.ru/doma-prodazhu-odintsovo-193928723	https://www.domofond.ru/doma-prodazhu-odintsovo-183895696	https://kvadroom.ru/kupit-taunhaus/226061874/
2.	Характеристики объекта недвижимости				
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
2.5.	Цена продажи / предложения за объект, руб. (с НДС)	рыночные	предложение 11 300 000	предложение 11 500 000	предложение 15 700 000

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
	за 1 кв.м., руб. (с НДС)		49 130	57 500	37 213
2.6.	Разрешенное использование	жилое	жилое	жилое	жилое
2.7.	Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2	Весенний пер 80, Одинцово, Московская область	Сосновая улица, Одинцово, Московская область	Сусанинский переулок, Одинцово, Московская область
2.8.	Коммуникации	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные
2.9.	Площадь, кв.м..	более 200	230,0	200,0	421,9
2.10.	Техническое состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
2.11.	Этаж/этажность	первый, второй	первый, второй	первый, второй	первый, второй
2.12.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный
2.13.	Материал стен	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель
2.14.	Тип здания/помещения	часть здания	часть здания	часть здания	часть здания

Примечание: Согласно ФСО № 7 п.22, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в Анализе рынка (Раздел 3 Отчета).

Расчет рыночной стоимости базового 1 кв.м. незавершенного тротуаром таунхауса методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.1.	Краткое описание	Право собственности на объект, функциональное назначение: жилое (таунхаус), общей площадью более 200 кв.м., степень завершенности: без отделки; адрес месторасположения: Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2	право собственности на объект, функциональное назначение: жилое, общей площадью 230 кв.м., адрес месторасположения: Весенний пер 80, Одинцово, Московская область	право собственности на объект, функциональное назначение: жилое, общей площадью 200 кв.м., адрес месторасположения: Сосновая улица, Одинцово, Московская область	право собственности на объект, функциональное назначение: жилое, общей площадью 421,9 кв.м., адрес месторасположения: Сусанинский переулок, Одинцово, Московская область
1.2.	Цена продажи / предложения		49 130	57 500	37 213
2.	Внесение поправочных корректировок				
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>49 130</i>	<i>57 500</i>	<i>37 213</i>
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>49 130</i>	<i>57 500</i>	<i>37 213</i>
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>49 130</i>	<i>57 500</i>	<i>37 213</i>
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>49 130</i>	<i>57 500</i>	<i>37 213</i>

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
	<i>стоимость, руб.</i>				
2.5.	Цена продажи / предложения		предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		-11,6%	-11,6%	-11,6%
	Корректировка, руб.		-5 699	-6 670	-4 317
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		43 431	50 830	32 896
2.6.	Разрешенное использование	жилое	жилое	жилое	жилое
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		43 431	50 830	32 896
2.7.	Адрес (местоположение)	Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2	Весенний пер 80, Одинцово, Московская область	Сосновая улица, Одинцово, Московская область	Сусанинский переулок, Одинцово, Московская область
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		43 431	50 830	32 896
2.8.	Коммуникации	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		43 431	50 830	32 896
2.9.	Площадь, кв.м..	более 200	230	200	422
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		43 431	50 830	32 896
2.10.	Техническое состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		43 431	50 830	32 896
2.11.	Этаж/этажность	первый, второй	первый, второй	первый, второй	первый, второй
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		43 431	50 830	32 896

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
2.12.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный			
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>43 431</i>	<i>50 830</i>	<i>32 896</i>
2.13.	Материал стен	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель	кирпич/панель
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>43 431</i>	<i>50 830</i>	<i>32 896</i>
2.14.	Тип здания/помещения	часть здания	часть здания	часть здания	часть здания
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>43 431</i>	<i>50 830</i>	<i>32 896</i>
3.	Согласование полученных результатов				
3.1.	Совокупная поправка, (с учетом скидки на торг)		<i>11,60%</i>	<i>11,60%</i>	<i>11,60%</i>
3.1.1.	Совокупная поправка, (без учета скидки на торг)		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
3.2.	Бал достоверности аналога		1,00	1,00	1,00
3.3.	Вес аналога		33,34%	33,33%	33,33%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		14 479,90	16 941,64	10 964,24
3.5.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности за 1 кв.м., руб. (с НДС)	42 386			

Объяснение оценочных характеристик:

В стоимость аналогов вносились процентные (относительные) корректировки.

Определение величины корректировок выполнялось на основе Метода аналитических / статистических данных и методами Группы экспертных оценок. Согласно ФСО №3 п.13 экспертные данные сопоставлены и проанализированы с Анализом рынка (Раздел 3 Отчета). Анализ показал, что экспертная методология корректировки соответствует рыночным условиям.

1. Корректировка на вид права

Объекты оценки, как и объекты, аналоги передаются на праве собственности на типовых для рынка условиях. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объекта оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи – типичные (предстоящая продажа), когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объекта оценки и объектов аналогов не превышает типичный период поиска арендатора. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется, т.к. на основании анализа рынка предложения аренды торговых площадей участков изменения цен не произошло.

5. Корректировка на цена продажи / предложения

Скидка на торг для таунхаусов составляет **11,6 %**⁴⁰ исходя из того факта что объекты оценки являются объектами незавершенного строительства.

6. Корректировка на разрешенное использование

Объекты оценки, как и объекты, аналоги имеют аналогичное разрешенное использование. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

7. Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги имеют сопоставимое месторасположение. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

8. Корректировка на коммуникации

Объект оценки и объекты аналоги имеют аналогичный объем коммуникаций. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

⁴⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома». Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г., стр. 245

9. Корректировка на площадь

Объекты оценки, и объекты аналоги, имеют разную площадь. Исходя из сказанного, требуется корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки.

Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 42

Значение корректировки для административно-бытовых площадей ⁴¹

Площадь, кв.м.		Объект аналог			
		<50	50-100	100-200	>200
Объект оценки	<100	1,00	1,06	1,18	1,23
	50-100	0,94	1,00	1,11	1,16
	100-200	0,85	0,90	1,00	1,04
	>200	0,81	0,86	0,96	1,00

10. Корректировка на техническое состояние

Объекты оценки, как и объекты, аналоги имеют сопоставимое техническое состояние. Исходя из сказанного, требуется корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки.

11. Корректировка на этаж/этажность

Объекты оценки, как и объекты, аналоги имеют сопоставимую этажность. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

12. Корректировка на ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Объекты оценки, как и объекты, аналоги не имеют ограничение доступа. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

13. Корректировка на материал стен

Объекты оценки, как и объекты, аналоги обладают сопоставимой капитальностью. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

14. Корректировка на тип здания/помещения

Объекты оценки, как и объекты, аналоги имеют одинаковый тип. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

Исходя из вышесказанного, в ниже представленной таблице, произведем итоговый расчет в рамках сравнительного подхода.

⁴¹ «Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома». Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г., стр. 153

Так как базовый объект оценки отличается от объектов оценки, то необходимо произвести корректировку по отличающимся характеристикам, для объектов оценки.

Таблица 43

Итоговый расчет ЕОН в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м..	Базовая стоимость права собственности за 1 кв.м./руб.	Корректировка на техническое состояние и степень завершенности, руб.	Корректировка на площадь, руб.	Скорректированная стоимость права собственности за 1 кв.м./руб.	Стоимость ЕОН, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	1333,2					
1.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	161,4	42 386	-2 205,0	1 695,44	41 876	6 759 000
1.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	161,4	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 780 000
1.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м.	161,7	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 792 000
1.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2 кв.м.	162,2	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 813 000
1.5	таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м.	151,7	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 372 000
1.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м.	162,6	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 830 000
1.7	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м.	160,5	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 742 000
1.8	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м.	211,7	42 386	-2 079,6	0,00	40 306	8 533 000

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м..	Базовая стоимость права собственности за 1 кв.м./руб.	Корректировка на техническое состояние и степень завершенности, руб.	Корректировка на площадь, руб.	Скорректированная стоимость права собственности за 1 кв.м./руб.	Стоимость ЕОН, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
2.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	1642,2					
2.1	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м.	211,4	42 386	-2 079,6	0,00	40 306	8 521 000
2.2	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м.	158,6	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 662 000
2.3	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	159,1	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 683 000
2.4	таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м.	159,6	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 704 000
2.5	таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 159,2 кв.м.	159,2	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 687 000
2.6	таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м.	158,5	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 658 000
2.7	таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	159,1	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 683 000
2.8	таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м.	159,3	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 691 000
2.9	таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м.	158,4	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 654 000
2.10	таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м.	159	42 386	-2 205,0	1 695,44	41 876	6 658 000

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м..	Базовая стоимость права собственности за 1 кв.м./руб.	Корректировка на техническое состояние и степень завершенности, руб.	Корректировка на площадь, руб.	Скорректированная стоимость права собственности за 1 кв.м./руб.	Стоимость ЕОН, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
3.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	948,8					
3.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	156,6	42 386	-2 205,0	1 695,44	41 876	6 558 000
3.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	155,8	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 544 000
3.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	162	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 805 000
3.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	162	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 805 000
3.5	таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	155,8	42 386	-2 076,3	1 695,44	42 005	6 544 000
3.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	156,6	42 386	-2 205,0	1 695,44	41 876	6 558 000
4.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	1894,9					
4.1	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м.	241,4	42 386	-2 079,6	0,00	40 306	9 730 000
4.2	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	242,1	42 386	-1 958,5	0,00	40 428	9 788 000
4.3	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	231,2	42 386	-1 958,5	0,00	40 428	9 347 000

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м..	Базовая стоимость права собственности за 1 кв.м./руб.	Корректировка на техническое состояние и степень завершенности, руб.	Корректировка на площадь, руб.	Скорректированная стоимость права собственности за 1 кв.м./руб.	Стоимость ЕОН, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
4.4	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м.	232,4	42 386	-1 958,5	0,00	40 428	9 395 000
4.5	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м.	242,5	42 386	-1 958,5	0,00	40 428	9 804 000
4.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	242,1	42 386	-1 958,5	0,00	40 428	9 788 000
4.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	231,2	42 386	-1 958,5	0,00	40 428	9 347 000
4.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м.	232	42 386	-2 079,6	0,00	40 306	9 351 000
5.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок б), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	1404,7					
5.1	таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м.	285,6	42 386	-11 562,40	0,00	30 824	8 803 000
5.2	таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м.	231,8	42 386	-11 914,00	0,00	30 472	7 063 000
5.3	таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м.	213,2	42 386	-11 914,00	0,00	30 472	6 497 000
5.4	таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м.	231,5	42 386	-11 914,00	0,00	30 472	7 054 000
5.5	таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м.	233,4	42 386	-11 914,00	0,00	30 472	7 112 000
5.6	таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м.	209,2	42 386	-11 562,40	0,00	30 824	6 448 000

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м..	Базовая стоимость права собственности за 1 кв.м./руб.	Корректировка на техническое состояние и степень завершенности, руб.	Корректировка на площадь, руб.	Скорректированная стоимость права собственности за 1 кв.м./руб.	Стоимость ЕОН, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
	Площадь таунхауса 209,2 кв.м.						
6.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	2482,9					
6.1	таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	208,5	42 386	-13 162,30	0,00	29 224	6 093 000
6.2	таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м.	231,1	42 386	-13 420,70	0,00	28 965	6 694 000
6.3	таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м.	232,2	42 386	-13 420,70	0,00	28 965	6 726 000
6.4	таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	230,9	42 386	-13 420,70	0,00	28 965	6 688 000
6.5	таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	232,6	42 386	-13 420,70	0,00	28 965	6 737 000
6.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 209,4 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 232,9 кв.м.	232,9	42 386	-13 420,70	0,00	28 965	6 746 000
6.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 25,1 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	232,6	42 386	-13 420,70	0,00	28 965	6 737 000
6.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	230,9	42 386	-13 420,70	0,00	28 965	6 688 000
6.9	таунхаус (квартира) №15 общая площадь без учета летних помещений 210,6 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 233,3 кв.м.	233,3	42 386	-13 420,70	0,00	28 965	6 758 000
6.10	таунхаус (квартира) №16 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	208,5	42 386	-13 420,70	0,00	28 965	6 039 000

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м..	Базовая стоимость права собственности за 1 кв.м./руб.	Корректировка на техническое состояние и степень завершенности, руб.	Корректировка на площадь, руб.	Скорректированная стоимость права собственности за 1 кв.м./руб.	Стоимость ЕОН, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
6.11	таунхаус (квартира) №17 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,6 кв.м. Площадь таунхауса 209,4 кв.м.	209,4	42 386	-13 162,30	0,00	29 224	6 120 000
	ИТОГО:						355 589 000

Примечание:

- К(2,3,5) - Согласно данных раздела
К(4) - Источник данных - Таблица 40-Таблица 39
К(5,6) - Согласно ниже представленных обоснований.
К(7) - Формула расчета - (К(4) + К(5) + К(6)).
К(8) - Формула расчета - (К(3) * К(7)).

Объяснение оценочных характеристик:

В стоимость аналогов вносились рублевые (абсолютные) корректировки.

Определение величины корректировок выполнялось на основе Метода аналитических / статистических данных и методами Группы экспертных оценок. Согласно ФСО №3 п.13 экспертные данные сопоставлены и проанализированы с Анализом рынка (Раздел 3 Отчета). Анализ показал, что экспертная методология корректировки соответствует рыночным условиям.

1. Корректировка на техническое состояние

Базовый объект и объекты оценки имеют отличия в степени завершенности строительством. Исходя из сказанного, требуется корректировка базового объекта относительно объектов оценки.

Первым этапом в ниже представленной таблице определим степень завершенности базового объекта и объектов оценки, исходя из данных визуального осмотра объектов оценки (фото-таблица представлена в Приложении № 2).

Степень завершенности строительством базового объекта и объектов оценки, %

Наименование конструктивного элемента	Базовый объект	1 кластер таунхаусов строение (блок 1)	1 кластер таунхаусов строение (блок 2)	2 кластер таунхаусов строение (блок 1) (по схеме - болк 3)	2 кластер таунхаусов строение (блок 2) (по схеме - болк 4-5)	3 кластер таунхаусов строение (блок 1) (по схеме - болк 6)	3 кластер таунхаусов строение (блок 2) (по схеме - болк 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Фундаменты	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Стены наружные. Возможна отделка	100%	100%	100%	100%	100%	100%	50%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	-	-	-	-	-	-	-
Перекрытия и покрытия	100%	100%	100%	100%	100%	-	-
Кровли	100%	100%	100%	100%	100%	-	-
Лестницы, балконы, лоджии	100%	100%	100%	100%	100%	-	-
Проемы	50%	50%	50%	50%	50%	-	-
Полы	-	-	-	-	-	-	-
Внутренняя отделка	-	-	-	-	-	-	-
Отопление	100%	-	-	-	-	-	-
Водоснабжение и канализация	100%	100%	100%	100%	100%	-	-
Электроснабжение и освещение	100%	100%	100%	100%	100%	-	-

Вторым этапом в ниже представленных таблицах определим стоимость затрат на строительство конструктивного элемента на один квадратный метр общей площади объектов оценки.

Стоимость затрат определяем по сборнику КО-ИНВЕСТ-2016. ЖИЛЫЕ ДОМА. Согласно данных сборника стоимость затрат на строительство таунхаусов зависит от трех основных критериев :

- ✓ площади объекта;
- ✓ рядовая или торцевая секция, то есть находится секция внутри здания либо по краям;
- ✓ степени отделки (DeLuxe, Premium, Standart), степень отделки в основном зависит от качества материалов применяемых при отделке помещений.

Так как объекты оценки являются объектами незавершенного строительства без отделки, то оценщик исходит из допущения, что базовый объект относится к классу отделки Standart.

Стоимость конструктивного элемента в пересчете на один квадратный метр по состоянию на дату составления сборника (01.01.2016), рубли (без НДС)

Конструктивные элементы	Площадь, кв.м.	151-200		201-250	
	Тип секции	рядовая секция	торцевая секция	рядовая секция	торцевая секция
	Таблица сборника КО-ИНВЕСТ	ruЖ3.02.002.0727, стр. 207	ruЖ3.02.002.0728, стр. 207	ruЖ3.02.002.0733, стр. 207	ruЖ3.02.002.0734
1		2	3	4	5
Фундаменты		1 878,4	1 994,7	1 771,7	1 881,3
Стены наружные. Возможна отделка		2 120,3	2 251,6	1 999,8	2 123,5
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины		1 159,7	1 231,6	1 093,9	1 161,5
Перекрытия и покрытия		3 187,5	3 384,9	3 006,5	3 192,4
Кровли		379,5	403,0	357,9	380,0
Лестницы, балконы, лоджии		514,6	546,5	485,4	515,4
Проемы		1 771,6	1 881,4	1 671,0	1 774,4
Полы		790,2	839,2	745,4	791,5
Внутренняя отделка		1 562,5	1 659,2	1 473,7	1 564,8
Отопление		1 377,9	1 463,3	1 299,7	1 380,1
Водоснабжение и канализация		619,0	657,3	583,8	620,0
Электроснабжение и освещение		1 418,3	1 506,1	1 337,7	1 420,4
Слаботочные системы		270,4	287,1	255,0	270,8

Расчет индекса пересчета сметной стоимости

№ п/п	Наименование	Значение	Примечание
1	2	3	4
1.	Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен 2000 года в базовые цены на дату составления сборника	9,435	Определено в соответствии с Письмом Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря г. № КЦ/2015-12ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2015 года” для Московской области
2.	Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен 2000 года в базовые цены на дату оценки	12,046	Определено в соответствии с Письмом Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 сентября 2018 г. № КЦ/2018-09ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на сентябрь 2018 года” для Московской области
3.	Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен в базовые цены на дату оценки	1,277	Формула расчета – (стр. 2. / стр. 1.)

Исходя из выше сказанного, в ниже представленной таблице произведем итоговый расчет стоимость конструктивного элемента в пересчете на один квадратный метр по состоянию на дату оценки.

Стоимость конструктивного элемента в пересчете на один квадратный метр по состоянию на дату оценки, рубли (с НДС)

Конструктивные элементы	Площадь, кв.м.	151-200		201-250	
	Тип секции	рядовая секция	торцевая секция	рядовая секция	торцевая секция
	Таблица сборника КО-ИНВЕСТ	ruЖЗ.02.002.0727, стр. 207	ruЖЗ.02.002.0728, стр. 207	ruЖЗ.02.002.0733, стр. 207	ruЖЗ.02.002.0734
1	2	3	4	5	
Фундаменты		2 830,5	3 005,7	2 669,7	2 834,9
Стены наружные. Возможна отделка		3 195,0	3 392,8	3 013,4	3 199,8
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины		1 747,5	1 855,8	1 648,4	1 750,2
Перекрытия и покрытия		4 803,1	5 100,6	4 530,4	4 810,5
Кровли		571,9	607,3	539,3	572,6
Лестницы, балконы, лоджии		775,4	823,5	731,4	776,6
Проемы		2 669,6	2 835,0	2 518,0	2 673,8
Полы		1 190,7	1 264,6	1 123,2	1 192,7
Внутренняя отделка		2 354,5	2 500,2	2 220,7	2 357,9
Отопление		2 076,3	2 205,0	1 958,5	2 079,6
Водоснабжение и канализация		932,7	990,5	879,7	934,3
Электроснабжение и освещение		2 137,2	2 269,5	2 015,7	2 140,3
Слаботочные системы		407,5	432,6	384,2	408,1

Пример расчета: $2\,830,5 = 1\,878,4$ (Таблица 45) * $1,277$ (Таблица 46) * $1,18$ (НДС)

Третьим этапом произведем определение размера корректировки.

- ✓ Согласно выше представленных данных (Раздел 2.3. Отчета, Таблица 44) у объектов оценки: 1 кластер таунхаусов строение (блок 1);
- ✓ 1 кластер таунхаусов строение (блок 2);
- ✓ 2 кластер таунхаусов строение (блок 1) (по схеме - блок 3);
- ✓ 2 кластер таунхаусов строение (блок 2) (по схеме - блок 4-5)

отсутствует отопление, в отличие от базового объекта, у которого оно присутствует, исходя из выше сказанного, в ниже представленной таблице определим размер корректировки на техсостояние с учетом данных (Таблица 47).

Размер корректировки на техсостояние для объектов оценки относительно базового объекта, рубли

Конструктивные элементы	Площадь, кв.м.	151-200		201-250	
	Тип секции	рядовая секция	торцевая секция	рядовая секция	торцевая секция
	Таблица сборника КО-ИНВЕСТ	ruЖЗ.02.002.0727, стр. 207	ruЖЗ.02.002.0728, стр. 207	ruЖЗ.02.002.0733, стр. 207	ruЖЗ.02.002.0734
1	2	3	4	5	
Отопление		-2 076,3	-2 205,0	-1 958,5	-2 079,6

Согласно выше представленных данных (Раздел 2.3. Отчета, Таблица 44) у объектов оценки:

- ✓ 3 кластер таунхаусов строение (блок 1) (по схеме - блок 6) , отсутствуют:
 - перекрытия и покрытия,
 - кровли,
 - лестницы, балконы, лоджии,
 - проемы,
 - отопление.
 - водоснабжение и канализация,
 - электроснабжение и освещение
- ✓ 3 кластер таунхаусов строение (блок 2) (по схеме - блок 7) отсутствуют:
 - стены наружные (50%),
 - перекрытия и покрытия,
 - кровли,
 - лестницы, балконы, лоджии,
 - проемы,
 - отопление.
 - водоснабжение и канализация,
 - электроснабжение и освещение

в отличие от базового объекта, у которого они присутствует, исходя из выше сказанного, в ниже представленной таблице определим размер корректировки на техсостояние с учетом данных (Таблица 47).

Размер корректировки на техсостояние для объектов оценки относительно базового объекта, рубли

Наименование	Базовый объект*		3 кластер таунхаусов строение (блок 1) (по схеме – блок 6)			3 кластер таунхаусов строение (блок 2) (по схеме – блок 7)		
	Завершенность конструктивного элемента	Стоимость элемента на один кв.м. площади, руб.	Завершенность конструктивного элемента	Стоимость элемента на один кв.м. площади, руб.		Завершенность конструктивного элемента	Стоимость элемента на один кв.м. площади, руб.	
				рядовая секция	торцевая секция		рядовая секция	торцевая секция
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Фундаменты	100%	2 669,70	100%	2 669,70	2 834,90	100%	2 669,70	2 834,90
Стены наружные. Возможна отделка	100%	3 013,40	100%	3 013,40	3 199,80	50%	1 506,70	1 599,90
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	0%	0,00	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
Перекрытия и покрытия	100%	4 530,40	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
Кровли	100%	539,30	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
Лестницы, балконы, лоджии	100%	731,40	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
Проемы	50%	1 259,00	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
Полы	0%	0,00	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
Внутренняя отделка	0%	0,00	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
Отопление.	100%	1 958,50	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
Водоснабжение и канализация	100%	879,70	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
Электроснабжение и освещение	100%	2 015,70	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
Слаботочные системы	0%	0,00	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
Итого стоимость по заворошённым конструктивным элементам		17 597,10		5 683,10	6 034,70		4 176,40	4 434,80
Размер корректировки на техсостояние для объектов оценки относительно базового объекта**				-11 914,00	-11 562,40		-13 420,70	-13 162,30

Примечание:

* - так как из анализа предложения невозможно сделать вывод о том является ли объекты аналоги рядовой или торцевой секцией, то оценщик делает допущение, что базовый объект является рядовой секцией.

** - Пример расчета: $-11\,914,00 = 5\,683,10 - 17\,597,10$

2. Корректировка на площадь

Объекты оценки, и объекты аналоги, имеют разную площадь. Исходя из сказанного, *требуется* корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки.

Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 50

Значение корректировки для административно-бытовых площадей ⁴²

Площадь, кв.м.		Объект аналог			
		<50	50-100	100-200	>200
Объект оценки	<100	1,00	1,06	1,18	1,23
	50-100	0,94	1,00	1,11	1,16
	100-200	0,85	0,90	1,00	1,04
	>200	0,81	0,86	0,96	1,00

Пример расчета: для объекта оценки «Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе: таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.» $1\ 695,44 = 42\ 386 * 0,04$

⁴² «Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома». Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г., стр. 153

4.2.3. Расчет стоимости объекта капитального строительства в составе единого объекта недвижимости

Исходя из целей оценки ОКС, наиболее достоверным и показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение модифицированного метода выделения для ОКС, так как рынок недвижимости на дату оценки имел достаточную активность и оценщику предоставлена информация по качественным и количественным характеристикам ОКС, в составе ЕОН. Поэтому имеется объективная предпосылка применения вышеуказанного метода.

Условия применения метода:

- ✓ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости (ЕОН), включающему в себя оцениваемый объект капитального строительства (ОКС). При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса;
- ✓ соответствие ОКС наиболее эффективному использованию ЕОН.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ расчет рыночной стоимости ЕОН включающего в себя оцениваемый ОКС, метод сравнения продаж;
- ✓ расчет рыночной стоимости условно свободного земельного участка в составе ЕОН соответствующего наиболее эффективному использованию ЕОН;
- ✓ расчет рыночной стоимости оцениваемого ОКС путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), включающего в себя оцениваемый ОКС, рыночной стоимости условно свободного земельного участка в составе ЕОН.

В рамках ниже представленной таблицы произведем итоговый расчет стоимости объекта капитального строительства в рамках сравнительного подхода модифицированным методом выделения для ОКС.

Таблица 51

Итоговый расчет в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость ЕОН (в т.ч. НДС), руб.	Стоимость ЗУ, руб.	Стоимость ОКС (с НДС), руб.
1	2	3	4	5
1.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
1.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	6 759 000	1 532 237	5 226 763
1.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	6 780 000	1 532 237	5 247 763
1.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м.	6 792 000	1 535 085	5 256 915
1.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2 кв.м.	6 813 000	1 539 832	5 273 168
1.5	таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м.	6 372 000	1 440 151	4 931 849

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость ЕОН (в т.ч. НДС), руб.	Стоимость ЗУ, руб.	Стоимость ОКС (с НДС), руб.
1	2	3	4	5
1.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м.	6 830 000	1 543 629	5 286 371
1.7	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м.	6 742 000	1 523 693	5 218 307
1.8	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м.	8 533 000	2 009 756	6 523 244
2.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
2.1	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м.	8 521 000	2 006 908	6 514 092
2.2	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м.	6 662 000	1 505 655	5 156 345
2.3	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	6 683 000	1 510 402	5 172 598
2.4	таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м.	6 704 000	1 515 149	5 188 851
2.5	таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 159,2 кв.м.	6 687 000	1 511 352	5 175 648
2.6	таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м.	6 658 000	1 504 706	5 153 294
2.7	таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	6 683 000	1 510 402	5 172 598
2.8	таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м.	6 691 000	1 512 301	5 178 699
2.9	таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м.	6 654 000	1 503 757	5 150 243
2.10	таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м.	6 658 000	1 509 453	5 148 547
3.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость ЕОН (в т.ч. НДС), руб.	Стоимость ЗУ, руб.	Стоимость ОКС (с НДС), руб.
1	2	3	4	5
3.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	6 558 000	1 141 163	5 416 837
3.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	6 544 000	1 135 333	5 408 667
3.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	6 805 000	1 180 513	5 624 487
3.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	6 805 000	1 180 513	5 624 487
3.5	таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	6 544 000	1 135 333	5 408 667
3.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	6 558 000	1 141 163	5 416 837
4.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
4.1	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м.	9 730 000	1 759 111	7 970 889
4.2	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	9 788 000	1 764 212	8 023 788
4.3	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	9 347 000	1 684 782	7 662 218
4.4	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м.	9 395 000	1 693 527	7 701 473
4.5	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м.	9 804 000	1 767 127	8 036 873
4.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	9 788 000	1 764 212	8 023 788
4.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	9 347 000	1 684 782	7 662 218
4.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м.	9 351 000	1 690 612	7 660 388

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость ЕОН (в т.ч. НДС), руб.	Стоимость ЗУ, руб.	Стоимость ОКС (с НДС), руб.
1	2	3	4	5
5.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
5.1	таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м.	8 803 000	1 599 259	7 203 741
5.2	таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м.	7 063 000	1 297 998	5 765 002
5.3	таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м.	6 497 000	1 193 844	5 303 156
5.4	таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м.	7 054 000	1 296 318	5 757 682
5.5	таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м.	7 112 000	1 306 957	5 805 043
5.6	таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 209,2 кв.м.	6 448 000	1 171 446	5 276 554
6.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
6.1	таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	6 093 000	1 167 526	4 925 474
6.2	таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м.	6 694 000	1 294 078	5 399 922
6.3	таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м.	6 726 000	1 300 238	5 425 762
6.4	таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	6 688 000	1 292 958	5 395 042
6.5	таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	6 737 000	1 302 477	5 434 523
6.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 209,4 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 232,9 кв.м.	6 746 000	1 304 157	5 441 843
6.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 25,1 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	6 737 000	1 302 477	5 434 523

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость ЕОН (в т.ч. НДС), руб.	Стоимость ЗУ, руб.	Стоимость ОКС (с НДС), руб.
1	2	3	4	5
6.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,90 кв.м.	6 688 000	1 292 958	5 395 042
6.9	таунхаус (квартира) №15 общая площадь без учета летних помещений 210,6 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 233,3 кв.м.	6 758 000	1 306 397	5 451 603
6.10	таунхаус (квартира) №16 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	6 039 000	1 167 526	4 871 474
6.11	таунхаус (квартира) №17 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,6 кв.м. Площадь таунхауса 209,4 кв.м.	6 120 000	1 172 566	4 947 434
	ИТОГО^	355 589 000	70 738 268	284 850 732

Примечание:

- К(3) - Источник данных - Таблица 43 К(8).
К(4) - Источник данных – Таблица 39 К(7).
К(5) - Формула расчета - (К(3) - К(4)).

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Важно отметить, избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов⁴³.

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Как уже отмечалось, обязательность их использования закреплена практически во всех Стандартах оценки. Оценщик может какой-либо из подходов не использовать, но должен обосновать этот отказ, так как обладает правом самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. И поэтому на завершающем этапе оценки встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. В ниже представленной таблице представлены достоинства и недостатки подходов оценки.

Таблица 52

Достоинства и недостатки подходов оценки

Подход 1	Достоинства 2	Недостатки 3
Затратный	Учитывает влияние на стоимость производственно-технологических факторов Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым объектам оценки (в том числе к специализированным и специальным)	Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты Дает оценку только с позиций интересов производителя Требует большой работы по учету влияния всех видов износа Требует получения надежной производственно-технологической информации от заводов-изготовителей
Сравнительный	Базируется на реальных рыночных данных Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли-продажи Учитывает влияние большого перечня ценообразующих факторов	Исходная информация быстро устаревает и нуждается в обновлении Искажение ценовой информации на монополизированном рынке Затруднительно применительно к объектам оценки, не обращающимся открыто на рынке
Доходный	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора) Отражает перспективную ценность объекта для пользователя Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение жизненного цикла	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов Чрезмерная привязка к конкретному бизнес-проекту Затруднительно применение для объектов, не даю-

⁴³ С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Подход	Достоинства	Недостатки
1	2	3
		щих конечной продукции или услуги

Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др. В этой связи можно отметить некоторые параллели между задачами оценки и ценообразования, так как предсказать стоимость — это, по сути, то же, что и предсказать цену.

Первое восприятие полученных разными подходами (методами) результатов складывается в зависимости от того, как располагаются значения стоимости по отношению друг к другу. Одна ситуация, когда величины стоимости расположены «кучно», не сильно отличаются друг от друга. Здесь едва ли имеет смысл выяснять предпочтения в отношении отдельных примененных подходов (методов). Можно довольствоваться расчетом среднеарифметического значения стоимости.

Другая ситуация, когда значения стоимости по двум подходам (методам) близки друг к другу, а третья величина обнаруживает значительное отклонение от первых двух. Близкие по значению величины, естественно, вызывают большее доверие, а величина, похожая на «выброс», нуждается в дополнительном анализе на достоверность.

Наконец, третья ситуация имеет место тогда, когда наблюдаем значительный разброс результатов. В этом случае возникает необходимость оценить качество каждого результата и произвести сведение результатов к итоговому значению стоимости с учетом этого качества.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в рамках отчета произведем Экспертным методом. Главным экспертом здесь выступает сам оценщик, так как только он знает о том, где в расчетах сделаны грубые допущения, какая привлеченная информация не совсем надежна и какие факторы не были приняты во внимание по тем или иным причинам. Критичный взгляд оценщика на результаты собственного труда помогает подойти к достоверному итоговому результату путем расчета средневзвешенной величины стоимости.

Для получения средневзвешенной итоговой величины стоимости необходимо прежде всего установить критерии, по которым сравниваются результаты разных подходов (методов) и делаются выводы об их предпочтительности. Существует достаточно большой набор методов экспертных оценок, применяемых для разных целей и описанных в литературе (парных сравнений, последовательных сравнений, расстановки приоритетов, анализа иерархий, моделирования предпочтений и др.). Оценщик считает наиболее приемлемым использование метода, использующего процедуру ранжирования.

Ранжирование — это расположение результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в порядке возрастания их качества. Для этого прежде всего необходимо сформулировать критерии качества, по которым будут сравниваться результаты оценки, полученные разными подходами (методами). Причем, сравнению подлежат не подходы (методы) как таковые, а результаты их использования. Выделим четыре основных критерия качества результатов оценки, примерно равноценных по своей значимости:

- ✓ достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- ✓ способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- ✓ способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- ✓ соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Для ранжирования подходов оценки в соответствии с выбранными критериями оценщик выбирает трехбалльную систему факторов. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается:

- ✓ 0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

- ✓ 1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;
- ✓ 2 балла - если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатам данного метода;
- ✓ 3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет критериям данного фактора.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- ✓ построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ✓ найдем сумму баллов каждого подхода;
- ✓ найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- ✓ на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Согласно ФСО-7 п.28. в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Таблица 53

Итоги результатов оценки

№ п/п	Наименование	Результаты оценка полученные в рамках		
		сравнительного подхода, руб.	доходного подхода, руб.	затратного подхода, руб.
1	2	3	4	5
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 5 556 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1457	28 246 704	Подход не применялся	Подход не применялся
2.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
2.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	5 226 763	Подход не применялся	Подход не применялся
2.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	5 247 763	Подход не применялся	Подход не применялся
2.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м.	5 256 915	Подход не применялся	Подход не применялся
2.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2	5 273 168	Подход не применялся	Подход не применялся

№ п/п	Наименование	Результаты оценка полученные в рамках		
		сравнительного подхода, руб.	доходного подхода, руб.	затратного подхода, руб.
1	2	3	4	5
	кв.м.			
2.5	таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м.	4 931 849	Подход не применялся	Подход не применялся
2.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м.	5 286 371	Подход не применялся	Подход не применялся
2.7	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м.	5 218 307	Подход не применялся	Подход не применялся
2.8	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м.	6 523 244	Подход не применялся	Подход не применялся
3.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
3.1	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м.	6 514 092	Подход не применялся	Подход не применялся
3.2	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м.	5 156 345	Подход не применялся	Подход не применялся
3.3	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	5 172 598	Подход не применялся	Подход не применялся
3.4	таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м.	5 188 851	Подход не применялся	Подход не применялся
3.5	таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 159,2 кв.м.	5 175 648	Подход не применялся	Подход не применялся
3.6	таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м.	5 153 294	Подход не применялся	Подход не применялся
3.7	таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	5 172 598	Подход не применялся	Подход не применялся
3.8	таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м.	5 178 699	Подход не применялся	Подход не применялся
3.9	таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м.	5 150 243	Подход не применялся	Подход не применялся
3.10	таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м.	5 148 547	Подход не применялся	Подход не применялся
4.	Земельный участок, категория земель: земли	20 722 384	Подход не	Подход не

№ п/п	Наименование	Результаты оценка полученные в рамках		
		сравнительного подхода, руб.	доходного подхода, руб.	затратного подхода, руб.
1	2	3	4	5
	населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4 076 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:3407		применялся	применялся
5.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
5.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	5 416 837	Подход не применялся	Подход не применялся
5.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	5 408 667	Подход не применялся	Подход не применялся
5.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	5 624 487	Подход не применялся	Подход не применялся
5.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	5 624 487	Подход не применялся	Подход не применялся
5.5	таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	5 408 667	Подход не применялся	Подход не применялся
5.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	5 416 837	Подход не применялся	Подход не применялся
6.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:		Подход не применялся	Подход не применялся
6.1	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м.	7 970 889	Подход не применялся	Подход не применялся
6.2	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	8 023 788	Подход не применялся	Подход не применялся
6.3	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	7 662 218	Подход не применялся	Подход не применялся
6.4	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м.	7 701 473	Подход не применялся	Подход не применялся
6.5	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м.	8 036 873	Подход не применялся	Подход не применялся
6.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса	8 023 788	Подход не применялся	Подход не применялся

№ п/п	Наименование	Результаты оценка полученные в рамках		
		сравнительного подхода, руб.	доходного подхода, руб.	затратного подхода, руб.
1	2	3	4	5
	242,1 кв.м.			
6.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	7 662 218	Подход не применялся	Подход не применялся
6.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м.	7 660 388	Подход не применялся	Подход не применялся
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластере 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)	21 769 180	Подход не применялся	Подход не применялся
8.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
8.1	таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м.	7 203 741	Подход не применялся	Подход не применялся
8.2	таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м.	5 765 002	Подход не применялся	Подход не применялся
8.3	таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м.	5 303 156	Подход не применялся	Подход не применялся
8.4	таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м.	5 757 682	Подход не применялся	Подход не применялся
8.5	таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м.	5 805 043	Подход не применялся	Подход не применялся
8.6	таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 209,2 кв.м.	5 276 554	Подход не применялся	Подход не применялся
9.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:			
9.1	таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	4 925 474	Подход не применялся	Подход не применялся
9.2	таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м.	5 399 922	Подход не применялся	Подход не применялся

№ п/п	Наименование	Результаты оценка полученные в рамках		
		сравнительного подхода, руб.	доходного подхода, руб.	затратного подхода, руб.
1	2	3	4	5
9.3	таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м.	5 425 762	Подход не применялся	Подход не применялся
9.4	таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	5 395 042	Подход не применялся	Подход не применялся
9.5	таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	5 434 523	Подход не применялся	Подход не применялся
9.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 209,4 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 232,9 кв.м.	5 441 843	Подход не применялся	Подход не применялся
9.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 25,1 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	5 434 523	Подход не применялся	Подход не применялся
9.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,90 кв.м.	5 395 042	Подход не применялся	Подход не применялся
9.9	таунхаус (квартира) №15 общая площадь без учета летних помещений 210,6 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 233,3 кв.м.	5 451 603	Подход не применялся	Подход не применялся
9.10	таунхаус (квартира) №16 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	4 871 474	Подход не применялся	Подход не применялся
9.11	таунхаус (квартира) №17 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,6 кв.м. Площадь таунхауса 209,4 кв.м.	4 947 434	Подход не применялся	Подход не применялся
	ИТОГО:	355 589 000		

Примечание:

К(3) - Источник данных – Таблица 51.

К(6) - Сумма произведений значений по подходам на удельный вес по подходам.

В силу обоснованного отказа от использования затратного и доходного подходов (раздел 4.1. Приложения) земельные участки и объекты капитального строительства рассчитывались только сравнительным подходом, соответственно вес сравнительного подхода равен 100 %.

Исходя из выше сказанного, произведем итоговое согласование полученных результатов, в рамках ниже представленной таблицы.

Итоговое согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Сравнительный		Доходный		Затратный		Рыночная стоимость, руб. (округленно ⁴⁴)
		Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 5 556 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1457	28 246 704	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		28 247 000
2.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:							
2.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	5 226 763	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 227 000
2.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	5 247 763	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 248 000
2.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м.	5 256 915	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 257 000
2.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2 кв.м.	5 273 168	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 273 000
2.5	таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м.	4 931 849	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		4 932 000
2.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м.	5 286 371	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 286 000
2.7	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м.	5 218 307	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 218 000
2.8	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений	6 523 244	100 %	Подход не		Подход не		6 523 000

⁴⁴ ФСО № 3 п.14.

№ п/п	Наименование	Сравнительный		Доходный		Затратный		Рыночная стоимость, руб. (округленно ⁴⁴)
		Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м.			применялся		применялся		
3.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:							
3.1	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м.	6 514 092	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		6 514 000
3.2	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м.	5 156 345	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 156 000
3.3	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	5 172 598	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 173 000
3.4	таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м.	5 188 851	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 189 000
3.5	таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 159,2 кв.м.	5 175 648	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 176 000
3.6	таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м.	5 153 294	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 153 000
3.7	таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	5 172 598	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 173 000
3.8	таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м.	5 178 699	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 179 000
3.9	таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м.	5 150 243	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 150 000
3.10	таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м.	5 148 547	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 149 000

№ п/п	Наименование	Сравнительный		Доходный		Затратный		Рыночная стоимость, руб. (округленно ⁴⁴)
		Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4 076 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:3407	20 722 384	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		20 722 000
5.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:							
5.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	5 416 837	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 417 000
5.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	5 408 667	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 409 000
5.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	5 624 487	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 624 000
5.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	5 624 487	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 624 000
5.5	таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	5 408 667	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 409 000
5.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	5 416 837	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 417 000
6.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:							
6.1	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м.	7 970 889	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		7 971 000
6.2	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	8 023 788	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		8 024 000

№ п/п	Наименование	Сравнительный		Доходный		Затратный		Рыночная стоимость, руб. (округленно ⁴⁴)
		Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
6.3	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	7 662 218	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		7 662 000
6.4	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м.	7 701 473	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		7 701 000
6.5	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м.	8 036 873	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		8 037 000
6.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	8 023 788	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		8 024 000
6.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	7 662 218	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		7 662 000
6.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м.	7 660 388	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		7 660 000
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластре 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)	21 769 180	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		21 769 000
8.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:							
8.1	таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м.	7 203 741	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		7 204 000
8.2	таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м.	5 765 002	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 765 000
8.3	таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м.	5 303 156	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 303 000

№ п/п	Наименование	Сравнительный		Доходный		Затратный		Рыночная стоимость, руб. (округленно ⁴⁴)
		Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8.4	таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м.	5 757 682	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 758 000
8.5	таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м.	5 805 043	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 805 000
8.6	таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 209,2 кв.м.	5 276 554	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 277 000
9.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:		100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		
9.1	таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	4 925 474	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		4 925 000
9.2	таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м.	5 399 922	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 400 000
9.3	таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м.	5 425 762	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 426 000
9.4	таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	5 395 042	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 395 000
9.5	таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	5 434 523	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 435 000
9.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 209,4 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 232,9 кв.м.	5 441 843	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 442 000
9.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 25,1 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	5 434 523	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 435 000
9.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	5 395 042	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 395 000

№ п/п	Наименование	Сравнительный		Доходный		Затратный		Рыночная стоимость, руб. (округленно ⁴⁴)
		Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
9.9	таунхаус (квартира) №15 общая площадь без учета летних помещений 210,6 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 233,3 кв.м.	5 451 603	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		5 452 000
9.10	таунхаус (квартира) №16 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	4 871 474	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		4 871 000
9.11	таунхаус (квартира) №17 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,6 кв.м. Площадь таунхауса 209,4 кв.м.	4 947 434	100 %	Подход не применялся		Подход не применялся		4 947 000
	ИТОГО:	355 589 000						355 590 000

Примечание:

- К(3,5,7) - Источник данных – Таблица 53.
К(9) - Сумма произведений значений по подходам на удельный вес по подходам.

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на фактах и информации, предоставленной заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что по состоянию на «05» декабря 2018 г. рыночная стоимость⁴⁵ объектов оценки, для целей принятия решения собранием участников строительства о передаче объектов незавершенного строительства и земельных участков созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, составляет округленно:

355 590 000 (Триста пятьдесят пять миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей

Детализация полученных результатов отражена в ниже представленной таблице.

Таблица 55

Детализация полученных результатов стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость ⁴⁶ , руб. (округленно)
1	2	3
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 5 556 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1457	28 247 000
2.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 1), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	
2.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	5 227 000
2.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 146,4 кв.м. площадь летних помещений 15 кв.м. Площадь таунхауса 161,4 кв.м.	5 248 000
2.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,4 кв.м. Площадь таунхауса 161,7 кв.м.	5 257 000
2.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 151,3 кв.м. площадь летних помещений 10,9 кв.м. Площадь таунхауса 162,2 кв.м.	5 273 000
2.5	таунхаус (квартира) №5, Площадь таунхауса 151,7 кв.м.	4 932 000
2.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 151,5 кв.м. площадь летних помещений 11,1 кв.м. Площадь таунхауса 162,6 кв.м.	5 286 000
2.7	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 146 кв.м. площадь летних помещений 14,5кв.м. Площадь таунхауса 160,5 кв.м.	5 218 000
2.8	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 196,6 кв.м. площадь летних помещений 15,1 кв.м. Площадь таунхауса 211,7 кв.м.	6 523 000
3.	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (блок 2), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	
3.1	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 194,4 кв.м. площадь летних помещений 17 кв.м. Площадь таунхауса 211,4 кв.м.	6 514 000
3.2	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,6 кв.м.	5 156 000
3.3	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	5 173 000
3.4	таунхаус (квартира) №12, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 10,1 кв.м. Площадь таунхауса 159,6 кв.м.	5 189 000
3.5	таунхаус (квартира) №13, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,5 кв.м. Площадь таунхауса 159,2 кв.м.	5 176 000

⁴⁵ ФСО № 1. п.27.

⁴⁶ В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость ⁴⁶ , руб. (округленно)
1	2	3
3.6	таунхаус (квартира) №14, общая площадь без учета летних помещений 144,6 кв.м. площадь летних помещений 13,9 кв.м. Площадь таунхауса 158,5 кв.м.	5 153 000
3.7	таунхаус (квартира) №15, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,6 кв.м. Площадь таунхауса 159,1 кв.м.	5 173 000
3.8	таунхаус (квартира) №16, общая площадь без учета летних помещений 149,5 кв.м. площадь летних помещений 9,8 кв.м. Площадь таунхауса 159,3 кв.м.	5 179 000
3.9	таунхаус (квартира) №17, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 13,7 кв.м. Площадь таунхауса 158,4 кв.м.	5 150 000
3.10	таунхаус (квартира) №18, общая площадь без учета летних помещений 144,7 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 159 кв.м.	5 149 000
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 4 076 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:3407	20 722 000
5.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 3), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	
5.1	таунхаус (квартира) №1, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	5 417 000
5.2	таунхаус (квартира) №2, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	5 409 000
5.3	таунхаус (квартира) №3, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	5 624 000
5.4	таунхаус (квартира) №4, общая площадь без учета летних помещений 148 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 162 кв.м.	5 624 000
5.5	таунхаус (квартира) №5, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 11,5 кв.м. Площадь таунхауса 155,8 кв.м.	5 409 000
5.6	таунхаус (квартира) №6, общая площадь без учета летних помещений 144,3 кв.м. площадь летних помещений 12,3 кв.м. Площадь таунхауса 156,6 кв.м.	5 417 000
6.	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 4-5), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	
6.1	таунхаус (квартира) №7, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 13,3 кв.м. Площадь таунхауса 241,4 кв.м.	7 971 000
6.2	таунхаус (квартира) №8, общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	8 024 000
6.3	таунхаус (квартира) №9, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	7 662 000
6.4	таунхаус (квартира) №10, общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,6 кв.м. Площадь таунхауса 232,4 кв.м.	7 701 000
6.5	таунхаус (квартира) №11, общая площадь без учета летних помещений 228,2 кв.м. площадь летних помещений 14,3 кв.м. Площадь таунхауса 242,5 кв.м.	8 037 000
6.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 228,1 кв.м. площадь летних помещений 14 кв.м. Площадь таунхауса 242,1 кв.м.	8 024 000
6.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 11,4 кв.м. Площадь таунхауса 231,2 кв.м.	7 662 000
6.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 219,8 кв.м. площадь летних помещений 12,2 кв.м. Площадь таунхауса 232 кв.м.	7 660 000
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения, общая площадь 6 117 кв.м., адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к., кадастровый номер: 50:20:0070227:1454 (обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластере 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8)	21 769 000
8.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 1) (по схеме - блок 6), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	
8.1	таунхаус (квартира) №1 общая площадь без учета летних помещений 261,2 кв.м. площадь летних помещений 14,4 кв.м. Площадь таунхауса 285,6 кв.м.	7 204 000

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость ⁴⁶ , руб. (округленно)
1	2	3
8.2	таунхаус (квартира) №2 общая площадь без учета летних помещений 208,7 кв.м. площадь летних помещений 23,1 кв.м. Площадь таунхауса 231,8 кв.м.	5 765 000
8.3	таунхаус (квартира) №3 общая площадь без учета летних помещений 187,7 кв.м. площадь летних помещений 25,5 кв.м. Площадь таунхауса 213,2 кв.м.	5 303 000
8.4	таунхаус (квартира) №4 общая площадь без учета летних помещений 206,3 кв.м. площадь летних помещений 25,2 кв.м. Площадь таунхауса 231,5 кв.м.	5 758 000
8.5	таунхаус (квартира) №5 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 233,4 кв.м.	5 805 000
8.6	таунхаус (квартира) №6 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 209,2 кв.м.	5 277 000
9.	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (блок 2) (по схеме - блок 7), строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2, в том числе:	
9.1	таунхаус (квартира) №7 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	4 925 000
9.2	таунхаус (квартира) №8 общая площадь без учета летних помещений 208,8 кв.м. площадь летних помещений 22,3 кв.м. Площадь таунхауса 231,1 кв.м.	5 400 000
9.3	таунхаус (квартира) №9 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 24,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,2 кв.м.	5 426 000
9.4	таунхаус (квартира) №10 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	5 395 000
9.5	таунхаус (квартира) №11 общая площадь без учета летних помещений 209,9 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	5 435 000
9.6	таунхаус (квартира) №12 общая площадь без учета летних помещений 209,4 кв.м. площадь летних помещений 23,5 кв.м. Площадь таунхауса 232,9 кв.м.	5 442 000
9.7	таунхаус (квартира) №13 общая площадь без учета летних помещений 207,5 кв.м. площадь летних помещений 25,1 кв.м. Площадь таунхауса 232,6 кв.м.	5 435 000
9.8	таунхаус (квартира) №14 общая площадь без учета летних помещений 206,5 кв.м. площадь летних помещений 24,4 кв.м. Площадь таунхауса 230,9 кв.м.	5 395 000
9.9	таунхаус (квартира) №15 общая площадь без учета летних помещений 210,6 кв.м. площадь летних помещений 22,7 кв.м. Площадь таунхауса 233,3 кв.м.	5 452 000
9.10	таунхаус (квартира) №16 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 23,7 кв.м. Площадь таунхауса 208,5 кв.м.	4 871 000
9.11	таунхаус (квартира) №17 общая площадь без учета летних помещений 184,8 кв.м. площадь летних помещений 24,6 кв.м. Площадь таунхауса 209,4 кв.м.	4 947 000
	ИТОГО:	355 590 000

Заявление соответствия оценки

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- ✓ Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.
- ✓ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и является нашими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями.
- ✓ У меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- ✓ Оплата моих услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и так же не связана с заранее определенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента.
- ✓ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, стандартами Российского общества оценщиков, членами которой я являюсь.

-
- ✓ Образование, подписавшего отчет оценщика, соответствует действующим на дату составления отчета требованиям.
 - ✓ Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.

Оценщик I категории
Действительный член Общероссийской общественной
организации "Российское общество оценщиков",
порядковый №004263 от 10.04.2008г.



/ Р.З. Хасанов /

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья. – М.: ИНФРА-М, 1997.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 №135-ФЗ (текущая редакция).
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) "утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
8. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №137-ФЗ.
9. Международные стандарты оценки: перевод и комментарии, дополнения (Книга 1) и Глоссарий к Международным стандартам оценки (Книга 2) / Г.И.Микерин, М.И.Недужий, Н.В.Павлов, Н.Н.Яшина. – НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000.
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации (текущая редакция).
11. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.
12. «Новый экономический и юридический словарь». Под редакцией А. Н. Азрилияна. М.: Институт новой экономики, 2003.
13. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 стр.
15. Постановление Правительства УР от 30 ноября 2015 г. N 531 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Удмуртской Республике по состоянию на 1 января 2015 года"
16. «Справочник оценщика недвижимости». Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород (текущая редакция).
17. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие – М.: Финансы и статистика, 2008.
18. Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007
19. Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009.
20. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008
21. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус», 2008
22. Справочники укрупненных показателей стоимости строительства, подготовленные компанией «КО-ИНВЕСТ». Разделы: Информационная основа и принципы построения изданий Ко-Инвест серии «Справочник оценщика»; Рекомендации по использованию.
23. «Сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости УПВС», 1969 г.
24. «Сборник УПВС укрупненных показателей базисной стоимости УПВС», 2000г.
25. <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>
26. <http://cbr.ru/> - Центральный банк Российской Федерации (Банк России)
27. www.economy.gov.ru - Министерство экономического развития и торговли РФ
28. www.finmarket.ru – Информационное агентство «Финмаркет»
29. www.kadastr.ru – Федеральное Агентство Кадастра Объектов Недвижимости
30. www.gks.ru - Федеральная служба государственной статистики
31. <http://base.consultant.ru/> - сайт Консультант Плюс
32. Методические материалы по оценке недвижимости СРО «Экспертный совет» (текущая редакция) <http://srosovnet.ru/activities/Obuchenie/kval/>

Приложение № 1 к договору оказания услуг по оценке
№1393-18 от 19 ноября 2018г.

Задание на оценку

Информация, предусмотренная ФСО №1 (ФСО №1. Глава IV; ФСО №3. п.8 (а); ФСО № 1. п.21(б-ж))

1. Объекты оценки

№ п/п	Кад.№	Площадь, кв.м.	Вид права
1. Земельные участки, адрес: Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к			
1	50:20:0070227:1457 (п.46 в ЕГРПНИ) Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения	5 556,00	Собственность
2	50:20:0070227:3407 (№4 в ЕГРПНИ)	4 076,00	Собственность
3	50:20:0070227:1454 (п.18 в ЕГРПНИ) обременение: доля в праве, соответствующая 7 таунхаусам кластере 8 - принадлежит третьему лицу) 1684,2/5571,8	6 117,00	Собственность
2. Объекты недвижимости, Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2			
		1 333,20	
1	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	161,40	право не зарегистрировано
2	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	161,40	право не зарегистрировано
3	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	161,70	право не зарегистрировано
4	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	162,20	право не зарегистрировано
5	ДДУ 125-01/2012 от 05.07.2012г. Договор уступки 1КЛ/5Т от 13.03.2015г. Семенова Любовь Петровна. Определение АС Московской области от 02.12.2016г.о включении в реестр. Определение АС Московской области от 05.12.2017г. О признании доли в праве собственности на объект незавершенного	151,70	право не зарегистрировано
6	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	162,60	право не зарегистрировано
7	ДДУ 125-01/2012 от 05.07.2012г. Договор уступки 1КЛ/7Т от 30.12.2014г. Пеункова Наталья Александровна Определение АС Московской области от 07.03.2017г.о включении в реестр. Определение АС Московской области от 10.05.2017г. О признании доли в праве собственности на объект незавершенного	160,50	право не зарегистрировано
8	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	211,70	право не зарегистрировано
		1 642,20	
9	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Московской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	211,40	право не зарегистрировано

⁴⁷ ФСО № 3. п.10,12.

№ п/п	Кад.№	Площадь, кв.м.	Вид права
10	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	158,60	право не зарегистрировано
11	ДДУ 125-01/2012 от 05.07.2012г. Кононов Александр Владимирович Определение АС Московской области от 31.03.2017г.о включении в реестр. Определение АС Московской обалсти от 31.03.2017г. О признании доли в праве собственности на объект незавершенного	159,10	право не зарегистрировано
12	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	159,60	право не зарегистрировано
13	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	159,20	право не зарегистрировано
14	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	158,50	право не зарегистрировано
15	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	159,10	право не зарегистрировано
16	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	159,30	право не зарегистрировано
17	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	158,40	право не зарегистрировано
18	ДДУ № 115-01/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	159,00	право не зарегистрировано
		948,80	
19	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	156,60	право не зарегистрировано
20	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	155,80	право не зарегистрировано
21	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	162,00	право не зарегистрировано
22	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	162,00	право не зарегистрировано
23	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	155,80	право не зарегистрировано
24	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	156,60	право не зарегистрировано
		1 894,90	
25	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	241,40	право не зарегистрировано
26	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	242,10	право не зарегистрировано
27	ДДУ № 115-02/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	231,20	право не зарегистрировано

№ п/п	Кад.№	Площадь, кв.м.	Вид права
46	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	230,90	право не зарегистрировано
47	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	233,30	право не зарегистрировано
48	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	208,50	право не зарегистрировано
49	ДДУ № 115-03/2012 от 05.07.2012г.ООО "УКС-ЖК". Определение АС Моковской области от 17.03.2017г. О включении в реестр	209,40	право не зарегистрировано

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

право собственности.

3. Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки.

4. Предполагаемое использование результатов оценки:

1) **Отчет №1.** Для целей принятия решения собранием участников строительства о передаче объектов незавершенного строительства и земельных участков созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу

2) **Отчет №2.** Для целей реализации на торгах в ходе реализации процедуры банкротства предприятия.

5. Вид стоимости: Рыночная.

6. Дата оценки: на дату составления Отчета об оценке.

7. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов;
- В рамках настоящего Отчета об оценке Оценщик не проводит специальной технической (строительно-технической) экспертизы объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей, кроме указанных в настоящем Задании на оценку.

8. Иные расчетные величины: Не предусмотрено заданием на оценку.

9. Прочее: Исполнитель не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость.

Информация, предусмотренная ФСО-7 (для объектов недвижимости) ФСО № 1 пп.21(з), 22; ФСО №7 пп.8-9.

10. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей: см. п.1 настоящего Задания на оценку.

11. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: см. п.1 настоящего Задания на оценку.

12. Описание оцениваемых прав: право собственности.

13. Ограничения (обременения) этих прав: расчет стоимости объектов оценки выполняется с учетом отсутствия ограничений (обременений) прав.

ЗАКАЗЧИК:

ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»

Конкурсный управляющий

М.А. Булатова



ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»

Директор _____ /П.З. Хасанов/



Форма по ОКУД	Код
	0317001
То ОКПО	
05286069	

ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал» (АО «АлеутСтрой») (ОГРН 1027700171674, ИНН 7726251021, КПП 770601001, Адрес: 119017, г. Москва, Лаврушинский пер., д. 17/5, стр. 2)

(организация)

(структурное подразделение)

приказ

(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
14-ос	12.12.2016

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Вид деятельности
номер
дата
1
12.10.2016
Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации
Вид операции

Основание для проведения инвентаризации:

Основные средства земельные участки и малоэтажная застройка (коттеджи и таунхаусы)
 находящиеся в собственности

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение Московская обл, Одинцовский р-н,

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата		номер	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2 1 земельный участок площадью 5028 кв. м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1444, расположенный по адресу Московская область, Московская область, Акуловская 2х категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под 2.5 коттеджами напротив 1 кластера таунхаусов)	3 Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	4 01.02.2013	5 ДЗ-16	7 б/н	8 8	9 9	10 1	11 40 532 316,96	12 12	13 13
2	2 2 земельный участок площадью 5021 кв. м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1445 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2х категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под коттеджи напротив 2 кластера таунхаусов)	3 Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	4 01.02.2013	5 ДЗ-16	7 б/н	8 8	9 9	10 1	11 40 475 887,72	12 12	13 13

3	земельный участок площадью 1586 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1448 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под коттеджами напротив 1 кластера таунхаусов крайний от ВЗУ)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16					б/н	1	12 785 253,52	1
4	земельный участок площадью 1639 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1453 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под коттеджи напротив 3 кластера таунхаусов. Не застроен)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16					б/н	1	13 212 503,48	1
5	земельный участок площадью 6117 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1454 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под третьим кластером таунхаусов)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16					б/н	1	49 311 094,44	1

6	земельный участок площадью 5003 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1456 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок подкатегории напротив 1 кластера таунхаусов (крайний справа)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16					1	40 330 783,96	1	
7	земельный участок площадью 5556 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:1457 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под первым кластером таунхаусов)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16					1	44 788 693,92	1	
8	земельный участок площадью 3393 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:3054 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под четвертым кластером таунхаусов)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16					1	45 652 102,47	1	

9	земельный участок площадью 2629 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:3404 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок перед 4-м кластером таунхаусов. Не застроен)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16					1	16 385 452,82	1
10	земельный участок площадью 21766 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:3405 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (дорога вокруг таунхаусов и коттеджей)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16					1	292 856 959,10	1
11	земельный участок площадью 2645 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:3406 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок перед 4-м кластером таунхаусов. Не застроен)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013	ДЗ-16					1	16 485 174,10	1

12	земельный участок площадью 4076 кв.м. с кадастровым номером 50:20:0070227:3407 расположенный по адресу Московская область, Одинцовский р-н, г.Одинцово, ул. Акуловская 2к категория земель Земли населенных пунктов, под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения (участок под вторым кластером таунхаусов)	Договор купли-продажи ЗУ от 01.02.2013 №ДЗ-16	01.02.2013 ДЗ-16					б/н	1	24 210 217,20	1	
13	объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №1 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 600,89 кв.м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящий гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. Г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен						б/н	1	нет данных	1	
14	объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №2 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 434,23кв.м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящий гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. Г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен						б/н	1	нет данных	1	

15	<p>объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №3 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 600,89 кв.м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящей гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2</p>	<p>Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен</p>								1	нет данных	1
16	<p>объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №4 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 434,23 кв.м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящей гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2</p>	<p>Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен</p>								1	нет данных	1
17	<p>объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №5 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 600,89 кв.м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящей гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2</p>	<p>Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен</p>								1	нет данных	1

18	<p>объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №6 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 600,89 кв.м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящий гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2</p>	<p>Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен</p>								б/н	1	нет данных	1
19	<p>объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №7 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 600,89 кв.м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящий гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2</p>	<p>Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен</p>								б/н	1	нет данных	1
20	<p>объект незавершенного строительства: двухэтажный коттедж №8 площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 384,41 кв.м. с объектами инженерной инфраструктуры и отдельно стоящий гостевой дом площадью (включая площадь прочих помещений) ориентировочно 106,44 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2</p>	<p>Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен</p>								б/н	1	нет данных	1

21	Объект незавершенного строительства: 1 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2780,85 кв.м. нежилых помещений 251,07 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен								1	нет данных	1	
22	Объект незавершенного строительства: 2 кластер таунхаусов (степень готовности - высокая, остеклено, без внутренней отделки, внешняя отделка - выполнена), ориентировочная площадь квартир 2521,2 кв.м. нежилых помещений 200,3 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен								1	нет данных	1	
23	Объект незавершенного строительства: 3 кластер таунхаусов (степень готовности - начальная, кирпичная кладка до уровня 1-го этажа), ориентировочная площадь квартир 2177,6 кв.м. нежилых помещений 1190,8 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013, Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен								1	нет данных	1	

24	Объект незавершенного строительства: 4 кластер таунхаусов (степень готовности - средняя, не остеклено, без внутренней и внешней отделки), ориентировочная площадь 11 квартир 2320 кв.м. нежилых помещений 154,10 кв.м., строительный адрес: Московская обл. г. Одинцово, ул. Акуловская 2	Разрешение на строительство № RU 50511105-002 от 07.02.2013. Разрешение на ввод отсутствует, на кадастровый учет не поставлен	б/н	1	нет данных	1
Итого				24	637 026 439,69	24

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров двадцать четыре

(прописью)

б) общее количество единиц фактически двадцать четыре

(прописью)

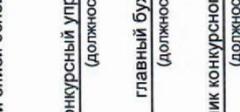
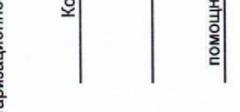
в) на сумму фактически шестьсот тридцать семь миллионов двадцать шесть тысяч четыреста тридцать девять рублей 69 коп.

(прописью)

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров двадцать четыре (прописью)
б) общее количество единиц фактически двадцать четыре (прописью)
в) на сумму фактически шестьсот тридцать семь миллионов двадцать шесть тысяч четыреста тридцать девять рублей 69 коп. (прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)	 (подпись)	Булатова М.А. (расшифровка)
Члены комиссии	главный бухгалтер (должность)	 (подпись)	Тимошук Т.Г. (расшифровка)
	помощник конкурсного управляющего (должность)	 (подпись)	Кулаков В.З. (расшифровка)
	юрист (должность)	 (подпись)	Кабаева А.А. (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 4, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

12 декабря 2016г

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил _____ (подпись)

" _____ " _____ г.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3660034

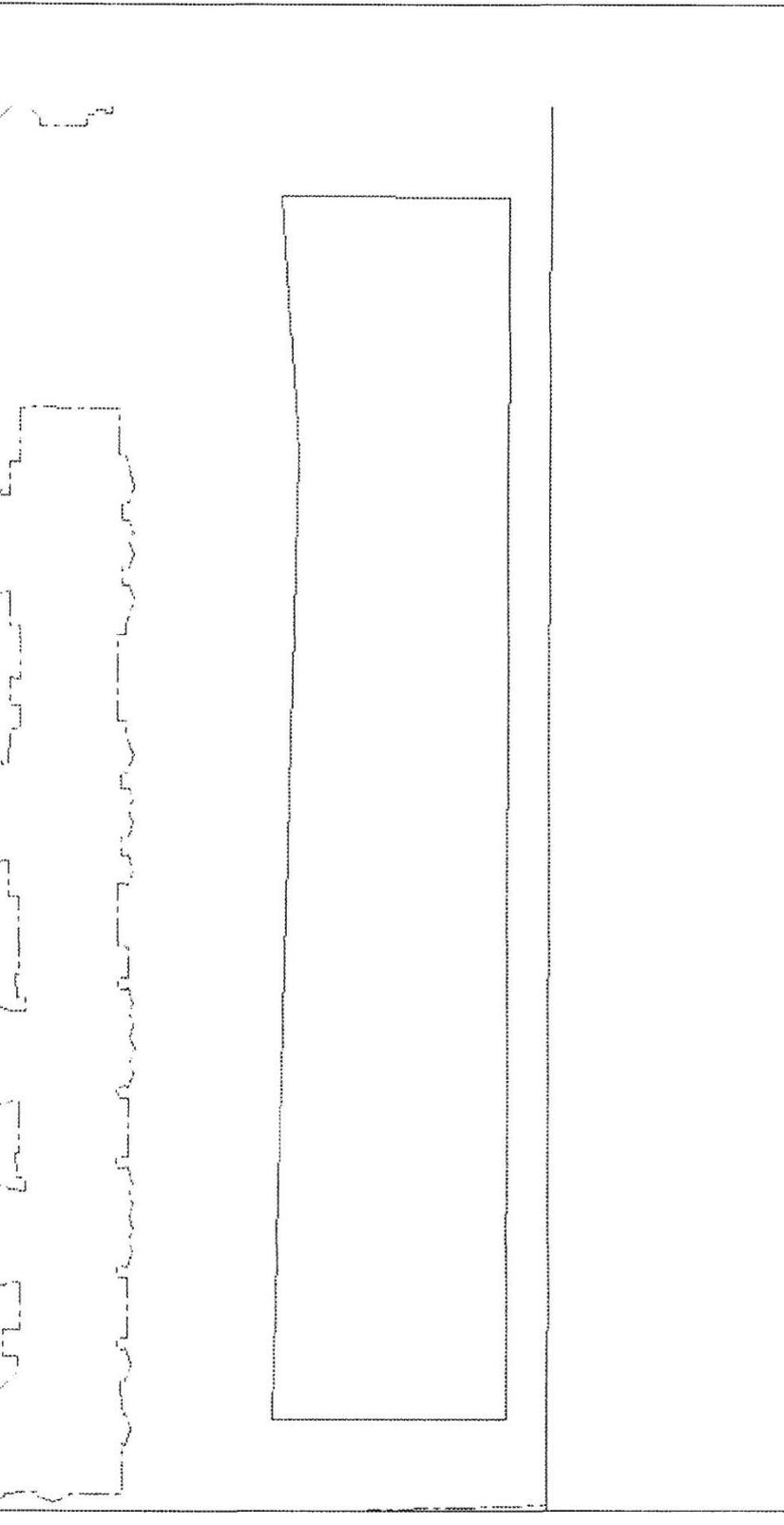
1	Кадастровый номер:	50:20:0070227:1457	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	50:20:0070227				
5	Предыдущие номера:	50:20:0070227:707	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.07.2011		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к.					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения					
12	Площадь: 5556+/-26 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 44788693.92 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закртое акционерное общество "Группа компаний "Жилищный капитал"	Собственность, № 50-50-20/010/2013-092 от 22.02.2013	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:20:0070227:1454, 50:20:0070227:1442, 50:20:0070227:1447, 50:20:0070227:1446, 50:20:0070227:1453, 50:20:0070227:1451, 50:20:0070227:1444, 50:20:0070227:1452, 50:20:0070227:1449, 50:20:0070227:1450, 50:20:0070227:1455, 50:20:0070227:1445, 50:20:0070227:1443, 50:20:0070227:1456, 50:20:0070227:1448					
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —					
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:20:0070227:707					
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус <u>утиленные</u>					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Григорьев Олег Александрович, ОГРН: 1045002902570, ООО "ГЕОЛАЙН", 15.06.2011 г.					

Начальник отдела		
(полное наименование должности)	(подпись)	О. С. Козлова (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3660034

1	Кадастровый номер: 50:20:0070227:1457	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка 				
5	Масштаб 1:900				

Начальник отдела (полное наименование должности)	(подпись)	О. С. Козлова (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3660034

1	Кадастровый номер:	50:20-0070227:1457	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер в/п части	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
1	1	2	3	4		
1	—	—	весь	Запрещение		
2	—	—	весь	Ипотека		
3	—	—	весь	Открытое Акционерное Общество "Промсвязьбанк"		
4	—	—	весь	Ипотека в силу закона		
5	—	—	весь	Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
				Ипотека		
				Открытое Акционерное Общество "Промсвязьбанк"		
				Арест		

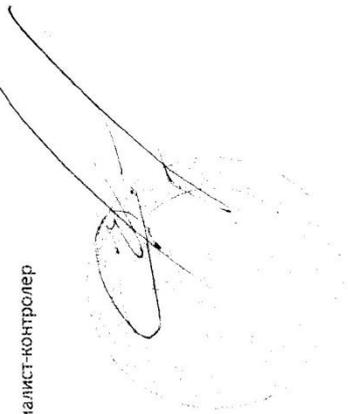
Начальник отдела	(подпись)	О. С. Козлова
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

Сертификат 12 а7 4а f8 00 00 01 с9 29
Действителен с: 31.12.2015 15:08:00 UTC
Действителен до: 31.12.2030 15:12:00 UTC
Владелец: филиал ФГБУ "ФНП Росреестра" по Московской
области
Козлова О.С. Начальник отдела
14.12.2016 10:35:15

«Электронный документ на бумажном носителе предоставил»
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского муниципального района Московской
области»
Адрес: 143007, обл. Московская, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71, этаж 6

Сандакова Е.А. главный специалист-контролер
19.12.2016 08:08



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3661932

1	Кадастровый номер:	50:20:0070227:3407	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:20:0070227				
5	Предельные номера:	50:20:0070227:1455, 50:20:0070227:3056, 50:20:0070227:3055	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.07.2013		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к.					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Под застройку жилых зданий, объектами культурно-бытового и социального назначения					
12	Площадь: 4076+/- 22 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 24210217,20 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закрытое акционерное общество "Группа компаний "Жилищный капитал"	Собственность, № 50-50-20/057/2013-007 от 05.09.2013	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:20:0070227:1455, 50:20:0070227:3056, 50:20:0070227:3055				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Липатова Ольга Николаевна, 76-10-94, ЗАО "Соцпромстрой", 17.07.2013 г.					

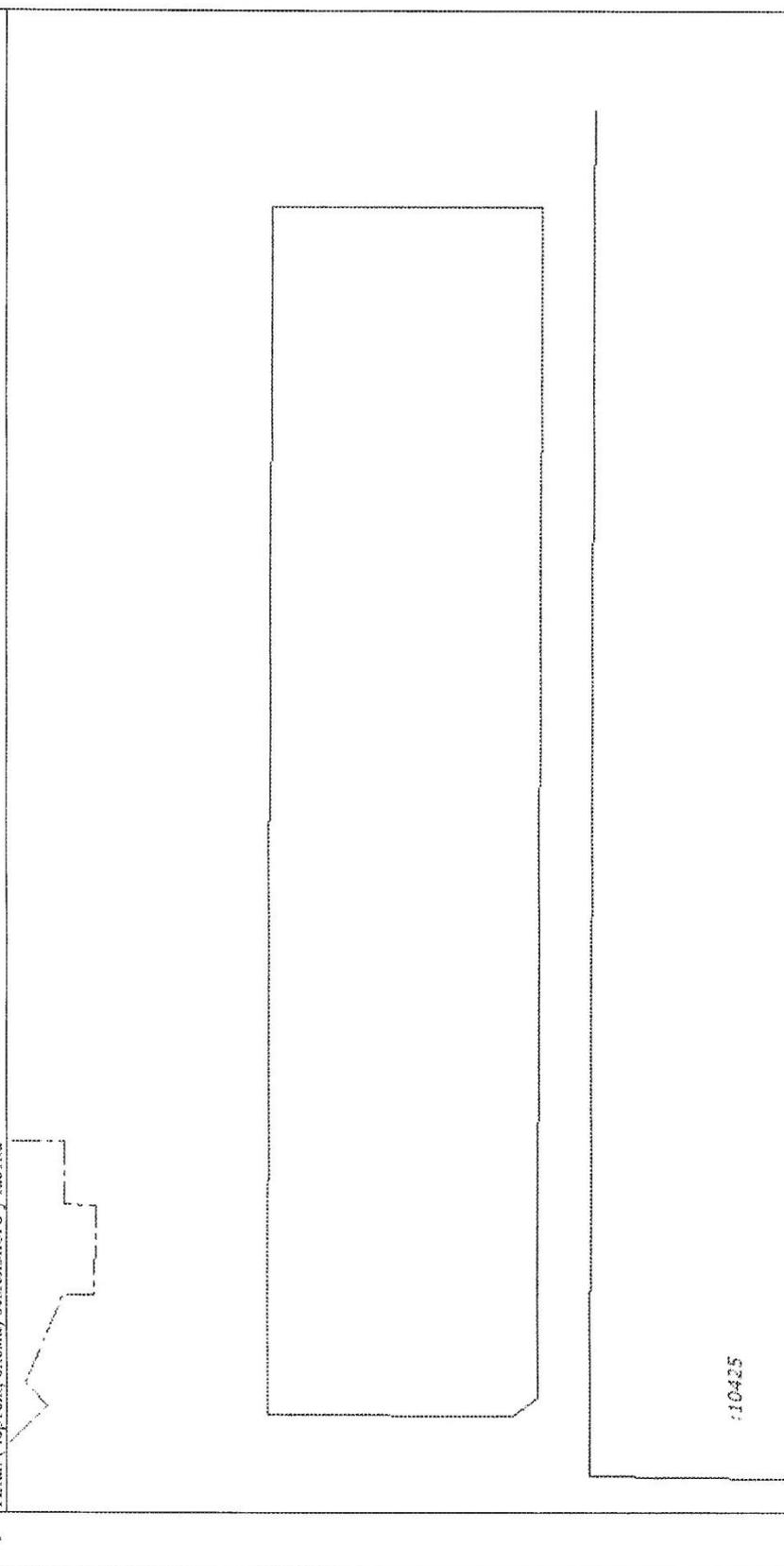
Начальник отдела	О. С. Козлова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3661933

1	Кадастровый номер: 50:20:0070227:3407	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб 1:700				

Начальник отдела	(подпись)	О. С. Козлова
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3661933

1	Кадастровый номер:	50:20:0070227:3407	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	—	весь	Запрещение Ипотека		
	2	—	весь	Открытое Акционерное Общество "Промсвязьбанк"		
	3	—	весь	Запрещение		
	4	—	весь	Запрещение		
	5	—	весь	Запрещение		
	6	—	весь	Ипотека в силу закона Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
	7	—	весь	Ипотека Открытое Акционерное Общество "Промсвязьбанк"		

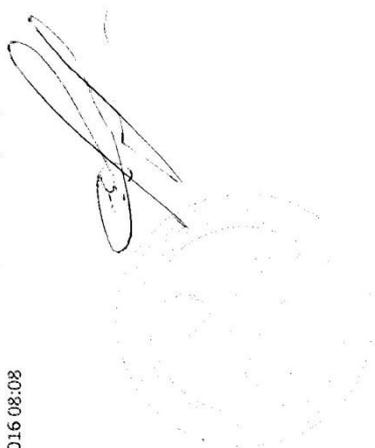
Начальник отдела	(подпись)	О. С. Коллова
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

Сертификат 12 а7 4а f8 00 00 01 c9 29
Действителен с: 31.12.2015 15:08:00 UTC
Действителен до: 31.12.2030 15:12:00 UTC
Владелец: филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской
области
Козлова О.С. Начальник отдела
14.12.2016 12:10:33

«Электронный документ на бумажном носителе предоставил»
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского муниципального района Московской
области»
Адрес: 143007, обл. Московская, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71, этаж 6

Сандакова Е.А. главный специалист-контролер
19.12.2016 08:08



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3659660

1	Кадастровый номер:	50:20:0070227:1454	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	50:20:0070227				
5	Предыдущие номера:	50:20:0070227:707	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.07.2011		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, 2к.					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения					
12	Площадь: 6117+-27 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 49311094,44 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Закрытое акционерное общество "Группа компаний "Жилищный капитал"	Собственность, № 50-50-20/010/2013-089 от 22.02.2013	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:20:0070227:1442, 50:20:0070227:1447, 50:20:0070227:1446, 50:20:0070227:1457, 50:20:0070227:1453, 50:20:0070227:1451, 50:20:0070227:1444, 50:20:0070227:1452, 50:20:0070227:1449, 50:20:0070227:1450, 50:20:0070227:1455, 50:20:0070227:1445, 50:20:0070227:1443, 50:20:0070227:1456, 50:20:0070227:1448					
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —					
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:20:0070227:707					
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Григорьев Олег Александрович, ОГРН: 1045002902570, ООО "ГЕОЛАЙН", 15.06.2011 г.					

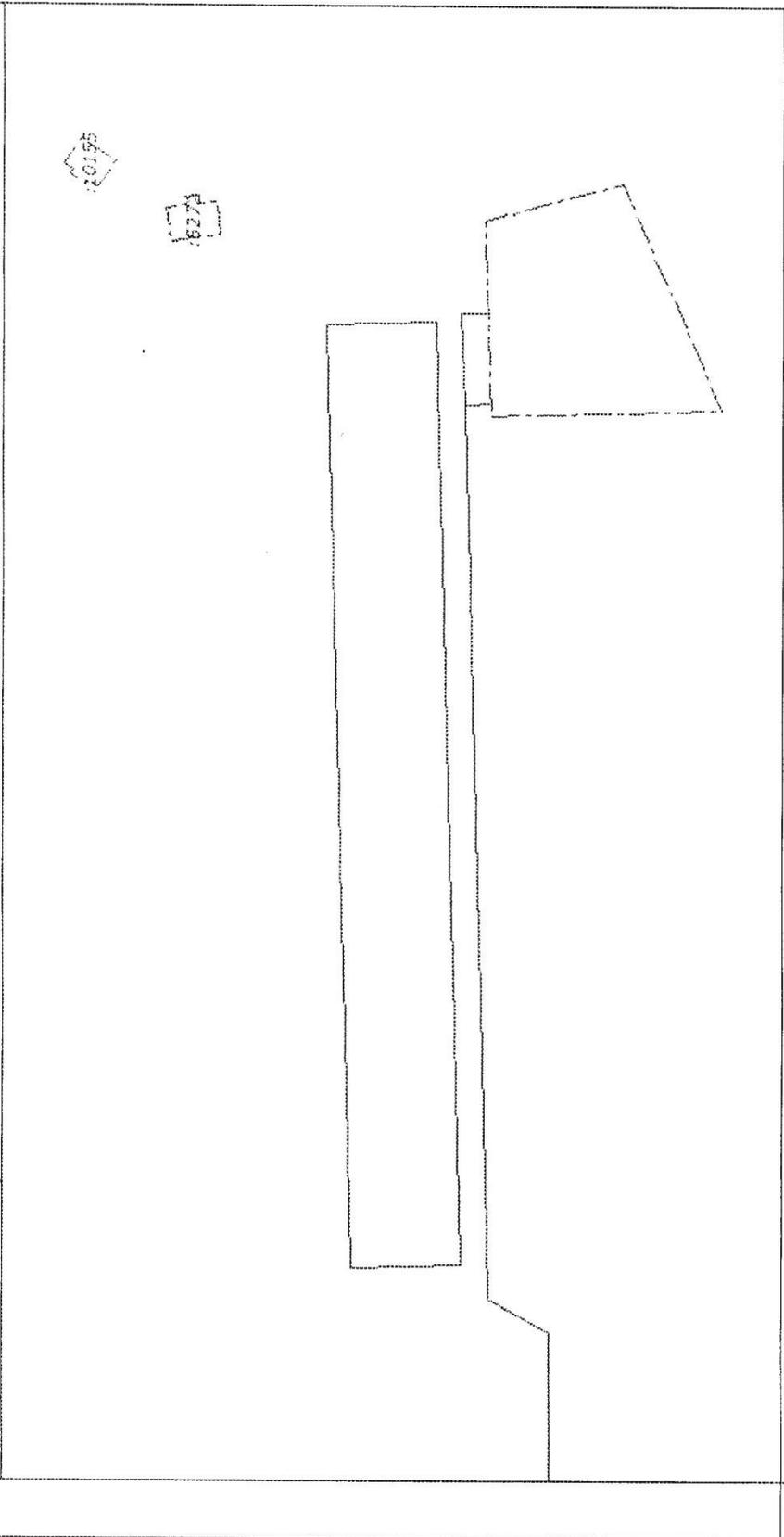
Начальник отдела	
(полное наименование должности)	О. С. Коплова
	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3659660

1	Кадастровый номер:	50:20:0070227:1454	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
						
5	Масштаб 1:1500					

Начальник отдела	(подпись)	О. С. Козлова
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" декабря 2016 г. № МО-16/ЗВ-3659660

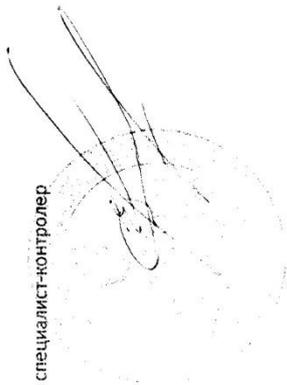
1	Кадастровый номер:	50:20:0070227:1454	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части			
1	2	3	4			
1	—	весь	Ипотека Открытое Акционерное Общество "Промсвязьбанк"			
2	—	весь	Ипотека Открытое Акционерное Общество "Промсвязьбанк"			
3	—	весь	Ипотека в силу закона Участники долевого строительства по договору участия в долевом строительстве			
4	—	весь	Запрещение			

Начальник отдела (полное наименование должности)	(подпись)	О. С. Козлова (инициалы, фамилия)
М.П.		

Сертификат 12 а7 4a f8 00 00 00 01 c9 29
Действителен с: 31.12.2015 15:08:00 UTC
Действителен до: 31.12.2030 15:12:00 UTC
Владелец: филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской
области
Козлова О.С. Начальник отдела
14.12.2016 10:41:45

«Электронный документ на бумажном носителе предоставил»
Муниципальное казенное учреждение «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг Одинцовского муниципального района Московской
области»
Адрес: 143007, обл. Московская, г. Одинцово, Можайское ш., д. 71, этаж 6

Сандакova Е.А. главный специалист-контролер
19.12.2016 08:08





общество с ограниченной ответственностью
“АрхПроектСтрой”

143000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 71
 Тел. (495)599-9467, (495)599-9431, ф. (495)669-8746, е-mail: oooarps@gmail.com

**Блокированные дома (таунхаусы)
 Кластер 1**

по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2к

Стадия: «Рабочая документация»

/Генеральный план/

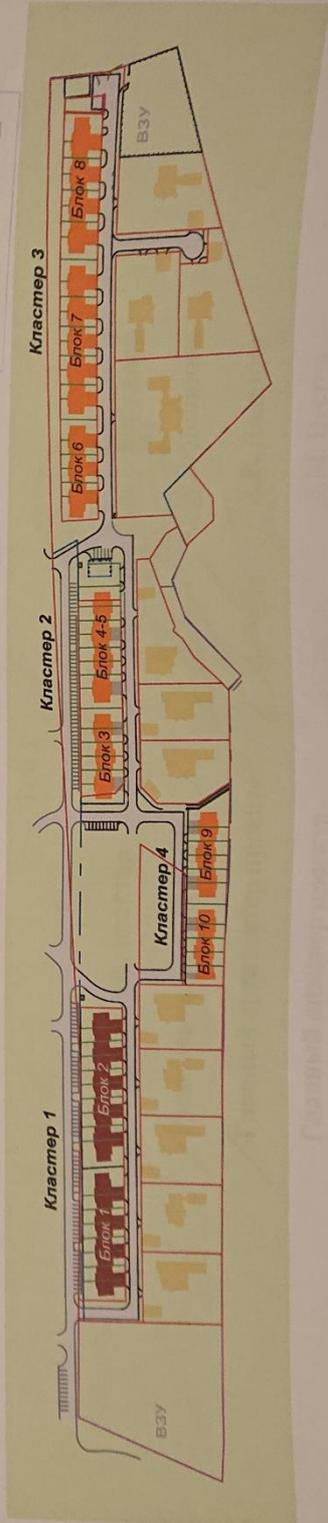
Шифр объекта: 33/П – 2010 ГП

Том 1

**КОНТРОЛЬНЫЙ
 ЭКЗЕМПЛЯР**

ЗАО "Группа компаний "АрхПроектСтрой"
 клиент:
 Департамент строительства
 адресат: УОД
 Е.В. Москаленко

АО "Бюро технической инвентаризации"
 К.П. "ИЗДАЕТСЯ"
 31 ЯНВ 2013 200
 СТАРОДУБЦЕВ



Ведомость основных комплектов проектной документации

Раздел	Обозначение	Наименование
2	ГП	Схема планировочной организации земельного участка

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Разбивочный план. М 1: 500	
3	Схема планировочной организации земельного участка с планом благоустройства и озеленения м. 1:500	
4	План организации рельефа. М 1:500	
5	План земляных масс. М 1:500	

Ведомость спецификаций

Лист	Наименование	Примечание
3	Ведомость проездов, тротуаров, дорожек и площадок	
3	Ведомость элементов озеленения	
3	Ведомость переносного оборудования	
5	Баланс земляных масс	

№ по плану	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество				Площадь, кв. м.				Строительный объем, куб. м.
			Здания		Квартиры		Здания		Жилого здания		
			Здания	Здания	Здания	Здания	Здания	Здания	Здания	Здания	
Б-1/1	Блоковый дом "Триумф" (индивидуальный проект)	2	1	8	8	929,4	929,4	1532,8	1532,8	6907,7	6907,7
Б-1/2	Блоковый дом "Триумф" (индивидуальный проект)	2	1	10	10	1183,5	1183,5	1807,9	1807,9	5423,7	5423,7

Общие указания:

1. Проект разработан на геоподснове, выполненной ООО "Геотлайн" в 2010 г.
2. Условные графические изображения приняты по ГОСТу 21.204-93

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта, при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер проекта _____ (Пестов Д.М.)

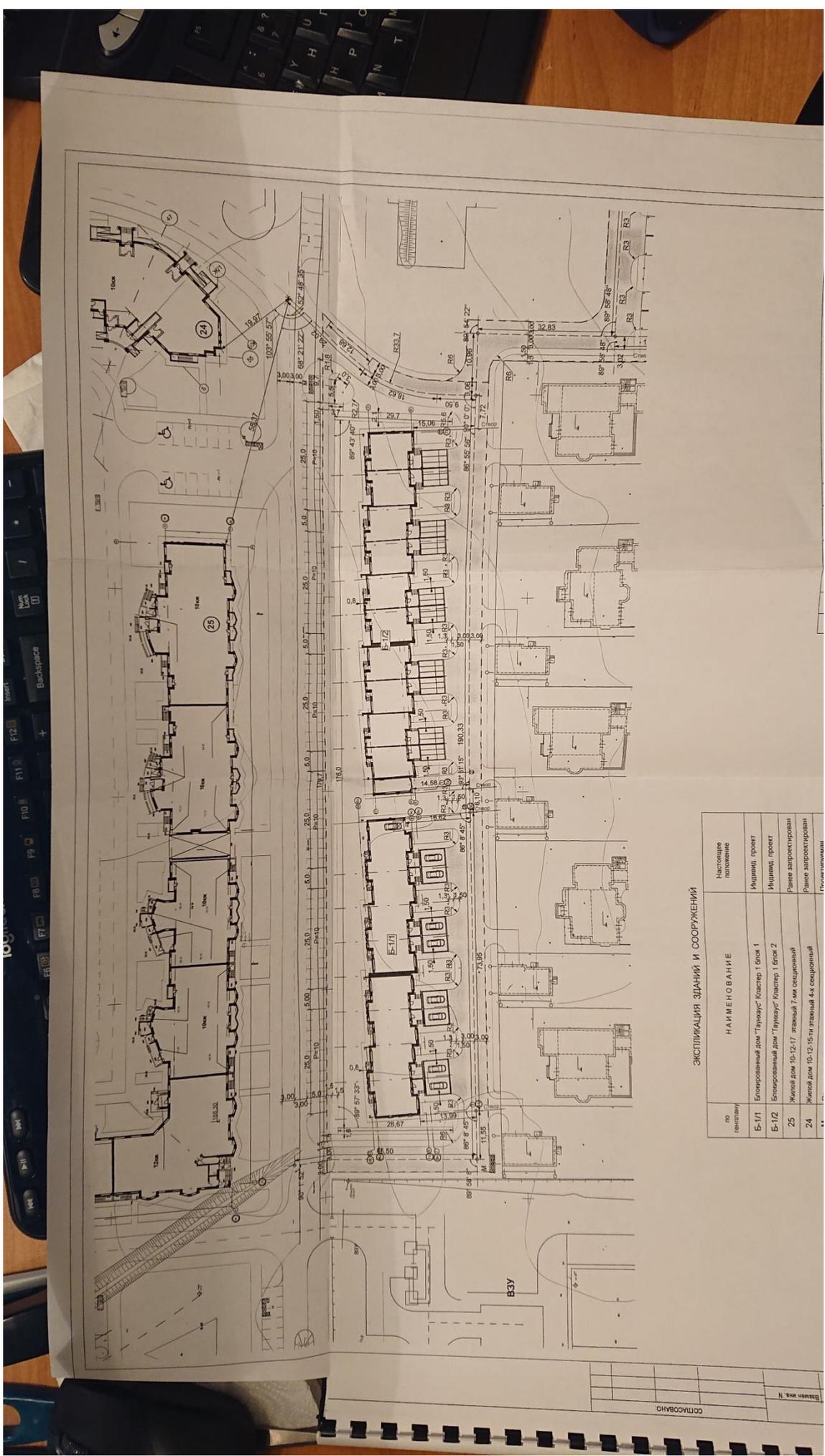
Изм.	Ключ.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
		Рук. маст.	Долгинин		
		ГАП	Бавыкин		
		ГИП	Пестов		
		Гл. спец.	Аксенова		
Послепечат. ЭЖИЛОВ					

ЗАКАЗЧИК: ЗАО "Группа компаний "Жилищный капитал" 33/П-2011 ГП

Жилой комплекс по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2д, 2ж, 2к, 2ж.

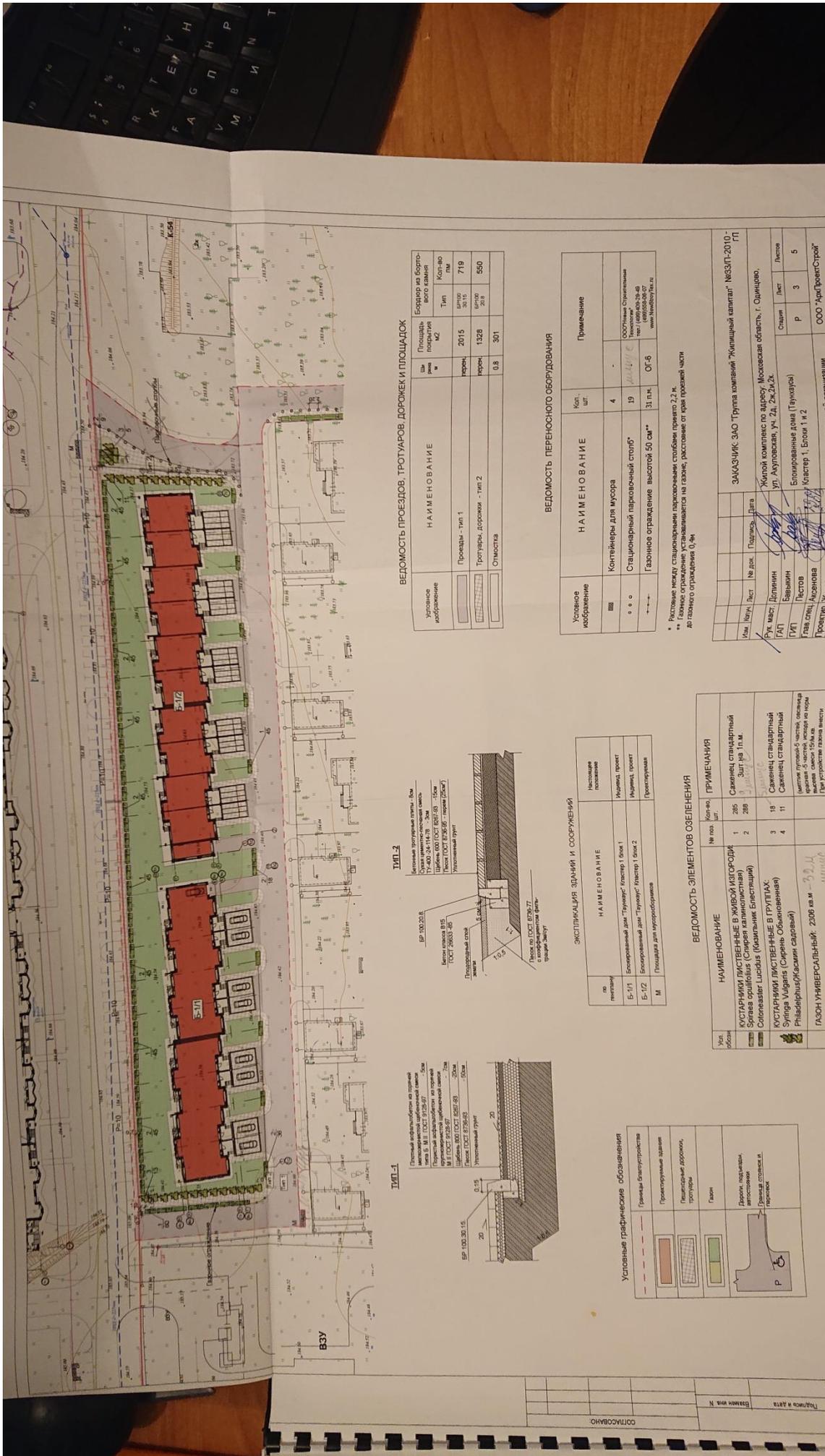
Блокированные дома (Таунхаусы) Кластер 1, Блок 1 и 2

Стадия Лист Листов
Р 1



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

по генплану	НАИМЕНОВАНИЕ	Настоящее наименование
Б-111	Блочный дом "Туркуз" Кластер 1 блок 1	Индия, проект
Б-112	Блочный дом "Туркуз" Кластер 1 блок 2	Индия, проект
25	Жилой дом 10-12.17 7-ми секционный	Ранее запроектирован
24	Жилой дом 10-12.15-ти этажный 4-х секционный	Ранее запроектирован



ВЕДОМОСТЬ ПРЕДВЕРТ, ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

Условное обозначение	НАИМЕНОВАНИЕ	Кол. шт.	Примечание
	Преверт - тип 1	2015	Бордюры из бортового камня
	Тротуары, дорожки - тип 2	1328	Бордюры из бортового камня
	Отмостки	301	Бордюры из бортового камня

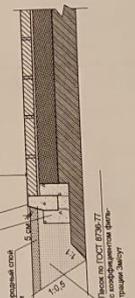
ВЕДОМОСТЬ ПЕРЕНОСНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Условное обозначение	НАИМЕНОВАНИЕ	Кол. шт.	Примечание
	Контейнеры для мусора	4	
	Стационарный парковочный столб*	19	ООО "Нева Стройинженеринг" тел: (812) 400-38-48 www.nibevastroy.ru
	Газоное ограждение высотой 50 см**	31 п.к.	ОГ-6

* Расстояние между стационарными парковочными столбами принято 2,2 м.
 ** Газоное ограждение устанавливается на газоне, расстоянии от края проезжей части до газонного ограждения 0,4 м.

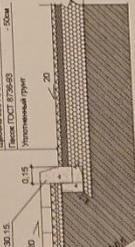
ТИП-2

Плиточный тротуарный камень, 200х200х20 мм
 Сетка цементно-песчаная, 200х200х20 мм
 Песок, 0,2-0,4 мм фракция - 30%
 Песок, 0,4-0,8 мм фракция - 50%
 Песок, 0,8-1,6 мм фракция - 20%
 Уплотнительный грунт



ТИП-1

Плиточный тротуарный камень, 200х200х20 мм
 Сетка цементно-песчаная, 200х200х20 мм
 Песок, 0,2-0,4 мм фракция - 30%
 Песок, 0,4-0,8 мм фракция - 50%
 Песок, 0,8-1,6 мм фракция - 20%
 Уплотнительный грунт



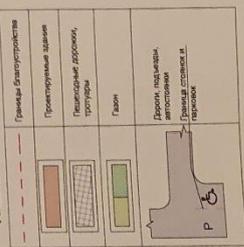
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

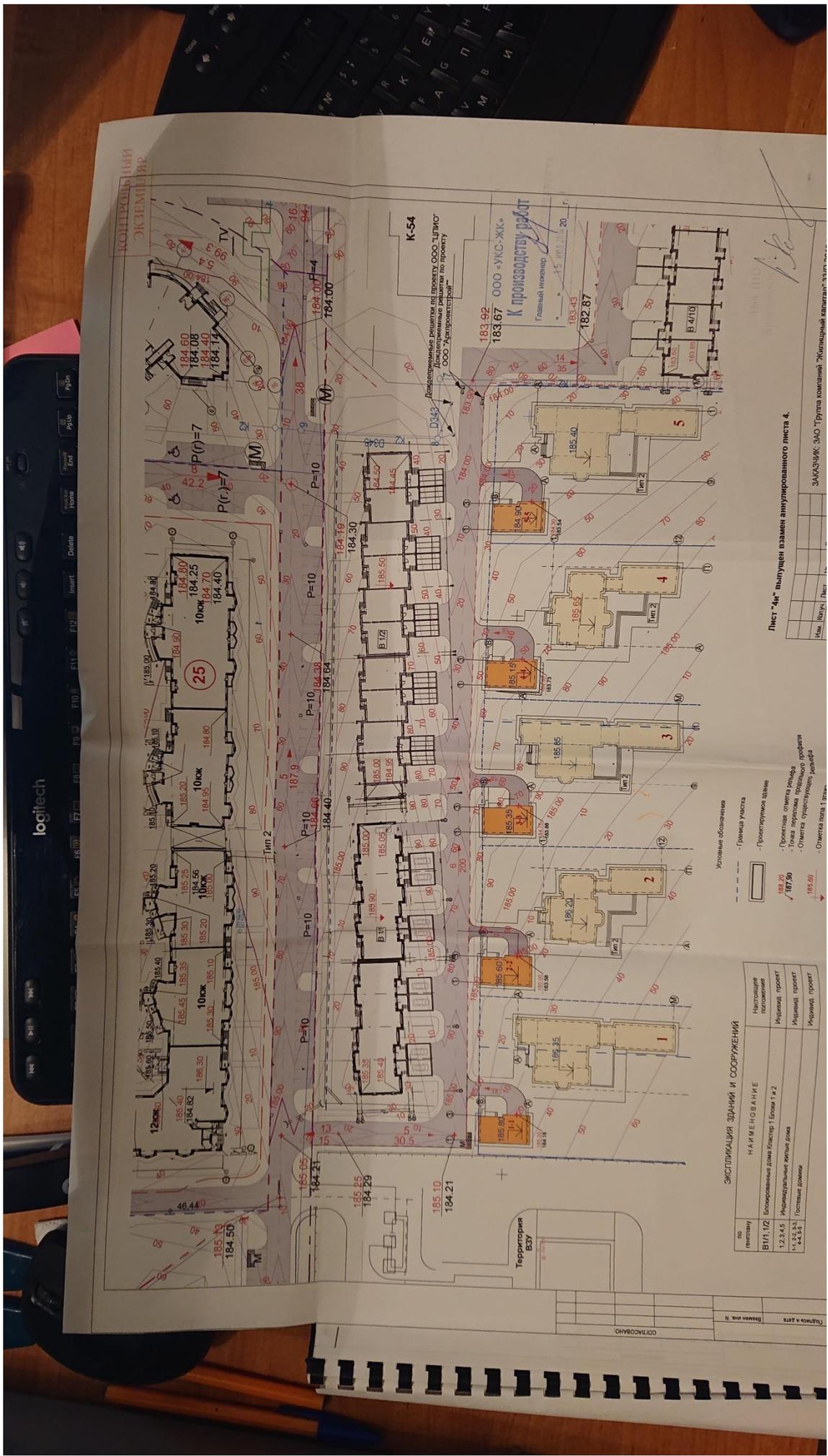
по плану	НАИМЕНОВАНИЕ	Кол. шт.	Примечание
Б-1/1	Блокпосадочный дом "Триумф" - блок 1	286	Нормат. проект
Б-1/2	Блокпосадочный дом "Триумф" - блок 2	286	Нормат. проект
М	Площадка для парковочных столбов	19	Проектируемая

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Усл. обозн.	НАИМЕНОВАНИЕ	Кол. шт.	ПРИМЕЧАНИЯ
	КУСТАРНИКИ ЛИСТВЕННЫЕ В ЖЕЛТОЙ ИЗГОРДОК	1	Саженец стандартный
	Сирень орлеанская (в цветке)	2	3шт на 1п.м
	Соловейчик Лисий (Кабальчик блестящий)	2	3шт на 1п.м
	КУСТАРНИКИ ЛИСТВЕННЫЕ В ГРУППАХ	3	Саженец стандартный
	Супра Virgate (Сирень Обыкновенная)	4	Саженец стандартный
	Philadelphus (Касание сирени)	11	Саженец стандартный
	ГАЗОН УНИВЕРСАЛЬНЫЙ: 2208 кв.м - 3,24		Саженец стандартный, высота 150 мм, при устройстве газона высота 100 мм

Условные графические обозначения





КОНТРОЛЬНЫЕ
ЭКЗЕМПЛЯРЫ

К-54
Документальные решения по проекту ООО "ДЛГО"
Документальные решения по проекту
ООО "Архитектурстрой"

183.67 ООО «ВКС-ЖК»
Главный инженер
К. Прохоренко

183.92
182.87

Лист "А" - Выпущен взамен аннулированного листа 4.

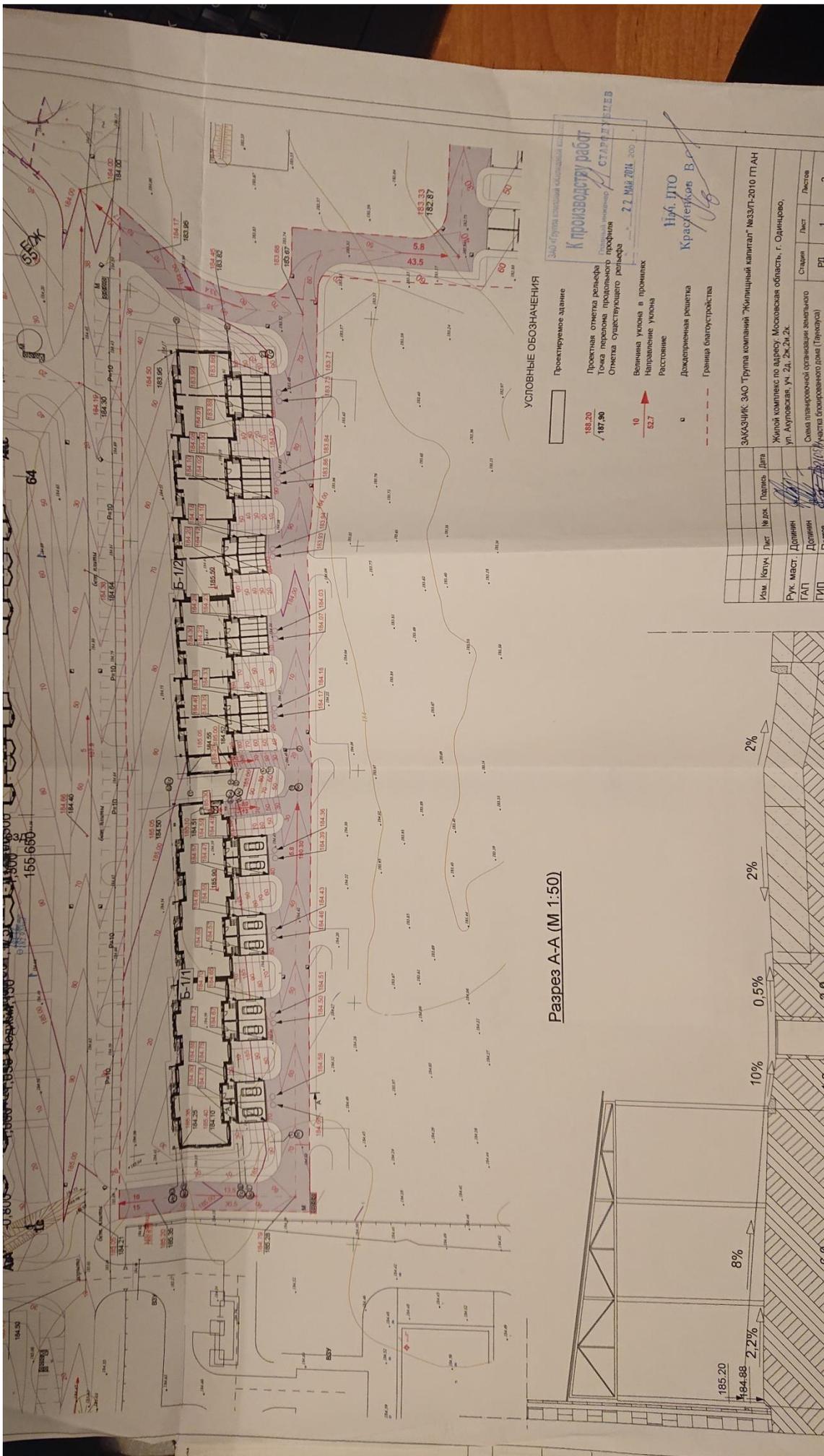
ЗАКАЗЧИК: ЗАО "Группа компаний "Жилищный комплекс"

- Условные обозначения
- - - - - Границы участка
 - - - - - Проектные границы
 - - - - - Проектная отметка уровня
 - - - - - Отметка существующего рельефа
 - - - - - Отметка уровня 1.000

по генплану	НАИМЕНОВАНИЕ	Исполнитель
В/П. 12	Бюро планировки территории	Исполнитель
1.2.3.4.5	Бюро планировки территории	Исполнитель
1.2.3.4.5	Архитектурные планы	Исполнитель
4.1.3.3	Планы	Исполнитель

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

по генплану	НАИМЕНОВАНИЕ	Исполнитель
В/П. 12	Бюро планировки территории	Исполнитель
1.2.3.4.5	Архитектурные планы	Исполнитель
4.1.3.3	Планы	Исполнитель

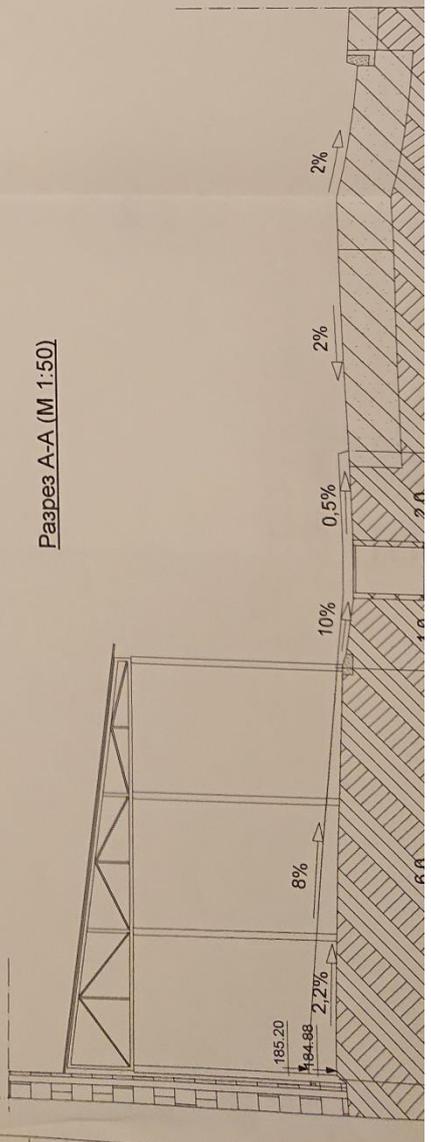


ЗАО Группа компаний «Жилищный капитал»
К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ
 Проектный институт **СТУДИЯ ДИЗАЙН**
 от 27. Май 2014. 1:00
 Н.М. ИТО
 Красильников В.

УЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемое здание
- 188.20
187.90
188.20
187.90
- 10
52.7
- 0
-

Разрез А-А (М 1:50)



Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Полное	Дата
Р-10	10	1	10	10	10

РУК МЕСТ.	Должн.	Подпись	Дата
ГАП	Должн.		

Стация	Лист	Листов
РД	1	2

ЗАКАЗЧИК: ЗАО Группа компаний «Жилищный капитал» №33П-2010 ПТ-АН
 Жилой комплекс по адресу: Московская область, г. Одинцово,
 ул. Алуновская, уч. 2а, 2к, 2л, 2к.
 Схема планировочной организации земельного участка
 (Плунусса)



«АрхПроектСтрой»

143000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.71
Тел. (495)599-4457, (495)599-0411, (495)669-8746, ф. (495)669-8745 e-mail: oeepr@yandex.ru

Блокированные Дома (таунхаусы) Кластер 1 Блок «1»

По адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2к

Заказчик: ЗАО «Группа компаний «Жилшинный капитал»

Стадия: «Рабочая документация»

/Архитектурные решения/

Шифр объекта: ЗЗ/П – 2010 АР

Том 2

Генеральный директор

Руководитель мастерской

Главный архитектор проекта

Главный инженер проекта



А.В. Долгинин
Д.М. Пестов

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
 Блокированного дома "Гарнхаус", Кластер 1, Блок 1.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома в том числе: площади под навесами для хранения автомобиля	929,4 м ² 210,4 м ²
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	1532,8 м ²
Общая площадь квартир без учета балконов с учетом балконов	1240,7 м ² 1298,5 м ²
Жилая площадь квартир	611,2 м ²
Количество квартир	8
Строительный объем в том числе: наземной части подземной части	6907,7 м ³ -



общество с ограниченной ответственностью
«АрхПроектСтрой»

143000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 71
Тел. (495)599-9467, (495)5399-9411, (495)069-4746, ф. (495)069-4745 e-mail: soodpr@rambler.com

**Блокированные Дома (Таунхаусы)
Кластер 1 Блок «2»**

по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2к

Стадия: «Рабочая документация»

/Архитектурные решения/

Шифр объекта: 33/П – 2010 АР

Том 2


СТАРОДУБЦЕВ



Одинцово, 2013 г.

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
 Емкостраванного Дома (Глухххххх), Квартер 1, Блок 2.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома в том числе: площадь под навесами для хранения автомобилей	1175,2 м ² 274,5 м ²
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	1872,7 м ²
Общая площадь квартир без учета балконов с учетом балконов	1513,7 м ² 1581,6 м ²
Жилая площадь квартир	757,0 м ²
Количество квартир	10
Строительная объем в том числе: надземной части подземной части	9483,9 м ³

- (вспомогательной таблицей)
- Цвет элементов фасадного декора соответствует цвету "Специальный 1"
- Все отделочные материалы производства фирмы "Бергам" - цвет по RAL 8025
- Цвет стеновых изделий и отделочных изделий - цвет по RAL 8025
12. Внутренняя отделка помещений не предусмотрена, кроме штукатурки внутренних стен в местах крепления приборов отопления.
13. Возведение ограждающих конструкций стен из БК, а также отделка в неотапливаемой территории, производится после монтажа инженерных систем БК класса Б1.
14. Устройство помещений и подпольных коммуникационных каналов см. разд. 15.
15. Организация внутренних лестниц разработана в разделе АИ1 (Экспл. Инструкц) на предусмотренном местами проектом.

№ п/п	Подпись и дата	Визитка или И.	Содержание
1			ЗАКАЗЧИК ЗАО "Группа компаний "Жилстрой"
2			Жилой комплекс, расположенный на территории по адресу: Моск. обл., г. Озёрск, ул. Ардова Емкостраванного Дома (Глухххххх) Квартер 1, Блок 2
3			Общие данные
4			И.контр. Стороженко



общество с ограниченной ответственностью
«АрхПроектСтрой»

143000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 71
Тел. (495)599-9467, (495)599-9431, (495)669-8746, ф. (495)669-8745 e-mail: oooarps@gmail.com

КОНТРОЛЬНЫЙ
ЭКЗЕМПЛЯР

Блокированные дома (таунхаусы) Кластер 2

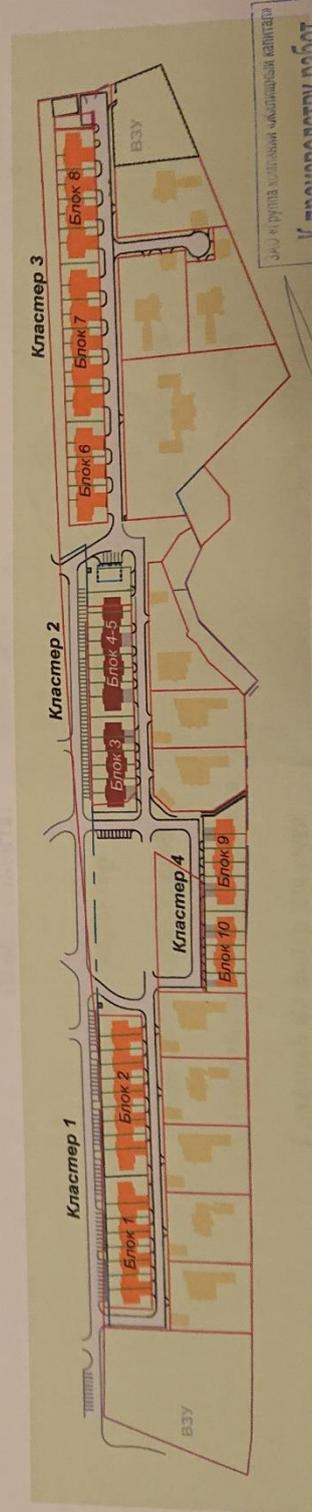
по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2к

Стадия: «Рабочая документация»

Генеральный план/

том 1

Шифр объекта: 33/П – 2010 ГП



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ мер по плану	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество				Площадь кв.м.				Строительный объем, куб.м.
			Зданий	квартир	застройки	зданий	зданий	зданий	зданий	зданий	
Б-2/3	Блок-квартирный дом "Тулунгаус" (индивидуальный проект) Квартал 2, Блок 3	2	1	6	660,0	660,0	1087,7	1087,7	3480,6	3480,6	
Б-2/4-5	Блок-квартирный дом "Тулунгаус" (индивидуальный проект) Квартал 2, Блок 4 и 5	2	1	8	897,1	897,1	2185,0	2185,0	7121,4	7121,4	

Ведомость основных комплектов проектной документации

Раздел	Обозначение	Наименование
2	ПП	Схема планировочной организации земельного участка

Ведомость спецификаций

Лист	Наименование	Примечание
3	Ведомость проездов, тротуаров, дорожек и площадок	
3	Ведомость элементов озеленения	
3	Ведомость переносного оборудования	
5	Баланс земляных масс	

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Разбивочный план. М 1:500	
3	Схема планировочной организации земельного участка с планом благоустройства и озеленения м 1:500	
4	План организации рельефа. М 1:500	
5	План земляных масс. М 1:500	

Общие указания:

1. Проект разработан на геоподоснове, выполненной ООО "Теолайн" в 2010 г.
2. Основные графические изображения приняты по ГОСТу 21.204-93

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасность жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта, при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер проекта _____ (Пестов Д.М.)

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
		Рук. маст.	Долгинин		
		ГАП	Долгинин		
		ГИП	Пестов		
		Гл. спец.	Аксенова		
		Проектир.	Жуков		

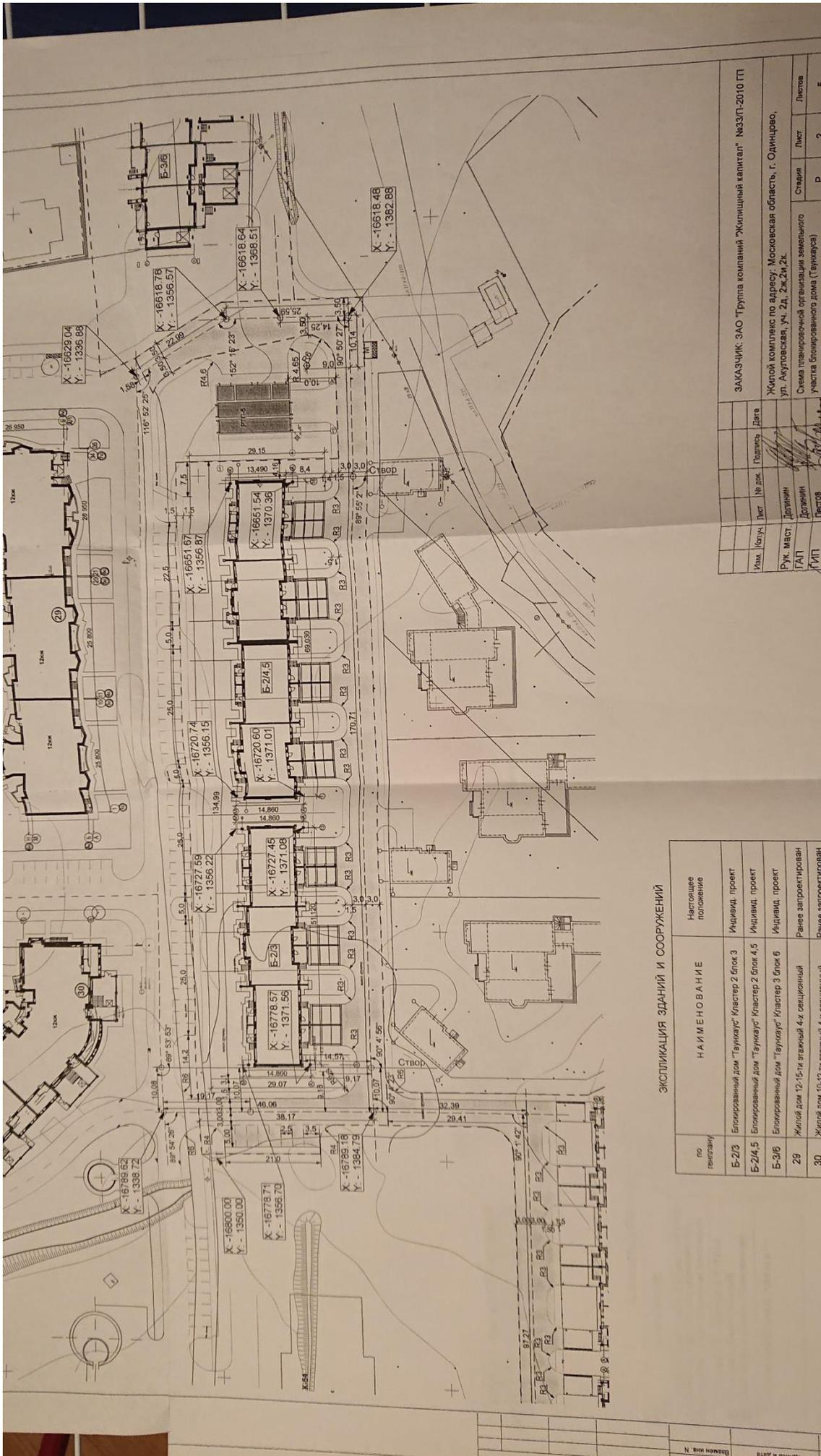
ЗАКАЗЧИК: ЗАО "Группа компаний "Жилищный капитал"

Жилой комплекс по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2д, 2ж, 2и, 2к.

Схема планировочной организации земельного участка блокированного дома (Тулунгаус) Квартал 2, Блок 3, 4, 5

Общие данные

ООО "АрхПроектСтрой"



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

по генплану	НАИМЕНОВАНИЕ	Настоящее положение
Б-2/3	Эксплуативный дом "Турнаус" Кластер 2 блок 3	Индивид. проект
Б-2/4.5	Эксплуативный дом "Турнаус" Кластер 2 блок 4.5	Индивид. проект
Б-3/6	Эксплуативный дом "Турнаус" Кластер 3 блок 6	Индивид. проект
29	Жилой дом 12-15-ти этажный 4-х секционный	Ранее запроектирован
30	Жилой дом 10-12-ти этажный 4-х секционный	Ранее запроектирован

Имя	Инициал	Лист	№ док.	Пароль	Дата
Рук. мает.	Должность	Должность			
ГАП	Должность	Должность			
МУП	Листов	Листов			

ЗАКАЗЧИК: ЗАО "Группа компаний "Жилищный капитал" №33П-2010 ПП

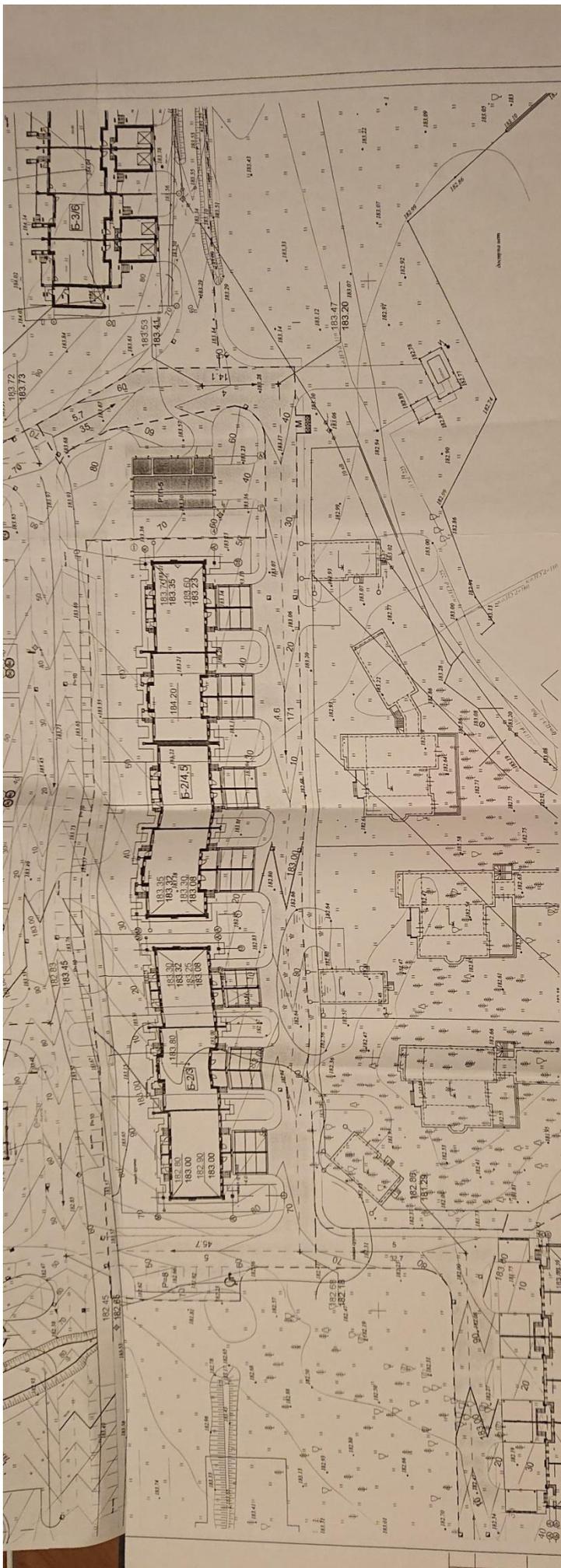
Жилой комплекс по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Аккуловская, уч. 2д, ЖЗН.2К.

Схема планировочной организации земельного участка благоустроенного дома (Турнаус) Квартал 2, Блок 3.4.5.

Стация Р

Лист 2

Листов 5



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

по генплану	НАИМЕНОВАНИЕ	Настоящее положение
Б-2/3	Блокированный дом "Туркуаз" Кластер 2 блок 3	Иришад, проект
Б-2/4, 5	Блокированный дом "Туркуаз" Кластер 2 блок 4, 5	Иришад, проект
Б-3/6	Блокированный дом "Туркуаз" Кластер 3 блок 6	Иришад, проект
29	Жилой дом 12-15-ти этажный 4-х секционный	Равне зарегистрирован
30	Жилой дом 10-12-ти этажный 4-х секционный	Равне зарегистрирован
М	Площадка для мусоросборников	Проектируема

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемое здание
- $\frac{188,20}{187,90}$ Проектная отметка рельефа
Точка перегиба продольного профиля
Отметка существующего рельефа
- 10 Величина уклона в промиллях
- 52,7 Направление уклона
- Расположение
Дождоотверная Решетка

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Рук. маст.	Должнин				
ТАП	Должнин				
ТИП	Пестов				
Глав спец	Аксенова				12.07.16
Проектир	Жуков				14.07.16

ЗАКАЗЧИК: ЗАО "Группа компаний "Жилищный капитал" №33П-2010 ГП

Жилой комплекс по адресу: Московская область, г. Одинцово,
Уп. Акуловская, уч. ЗД, 2Ж, 2М, 2К.

Схема планировочной организации земельного
участка блокированного дома (Туркуаз)
Кластер 2, Блок 3, 4, 5

План организации рельефа М 1:500

ООО "АрхПроектСтрой"
Т. 669-87-46

Кластер 2. Блок 3.
Перспективный вид 1.



СОГЛАСОВАНО
Генеральный директор
ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»»

В.А. Жук

Рук. наст.	Долгинин	ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»»	№33/П-2010-АР
ГАП	Бавыкин	Жилой комплекс, расположенный на территории 4-х земельных участков, по адресу: Моск. обл., г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2д, 2ж, 2и, 2к.	
ГИП	Пестов	Ташкентс.	Студия Лист
Арх.	Холлова	Кластер 2. Блок 3.	Лист 14
Н. контр.	Собилова	Перспективный вид 1.	ООО «АрхПроектСтрой» тел. (495)669-87-46

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

N подл.

Кластер 2. Блок 4-5.
Цветовое решение фасадов.



69.020

69.020

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

СОГЛАСОВАНО
Генеральный директор
ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»»

В. А. Жури

Рук. мастр.	Долгинин	Студия	Лист	Листов
ГАП	Бывкин	Таунхаус.	П	
ГИП	Собкалова	Кластер 2. Блок 4-5.		
Арх.	Хохлова	Цветовое решение фасадов.		
Н. контр.	Собкалова			

ЗАКАЗЧИК: ЗАО "Группа компаний «Жилищный капитал» №П-2010-АР
Жилой комплекс, расположенный на территории 4-х земельных участков, по адресу: Моск. обл., г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2д, 2ж, 2и, 2к.
Таунхаус.
Кластер 2. Блок 4-5.
Цветовое решение фасадов.
ООО "АрхПроектСтрой"
тел. (495)669-87-46



общество с ограниченной ответственностью
«АрхПроектСтрой»
1434000, Московская область, г. Ординское, Можайское шоссе, д. 71
т.х. 499204-9447, (495)994-8411, (495)994-8740, ф. 499 204-8745 e-mail: kontrakt@arxstroy.com

Блокированные дома (таунхаусы)

Кластер 2 Блок «З»:

КОНТРАКТНЫЙ
ЭКСПЛИЦИТ

по адресу: Московская область, Ординский район, г. Ординское, ул. Акуловская, уч. 2к

Стадия: «Рабочая документация»

/Архитектурные решения/

Инфр объекта: ЗЗ/П – 2010 АР

Том 2



Ординское, 2013 г.



СОГЛАСОВАНО

Инва. N подл. Подпись и дата Взамен инв. N

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
 Единого дола (Трунхевус), Квартер 1, Блок 2.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома	660,4 м ²
Площадь под навесами для хранения автомобилей	150,3 м ²
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	1140,5 м ²
Общая площадь квартир без учета балконов с учетом балконов	877,6 м ² 916,2 м ²
Жилая площадь квартир	467,2 м ²
Количество квартир	6
Строительный объем в том числе: надземной части подземной части	4933,4 м ³ -

Техничес-
экономиче-
действию
жизни и с
проектир.



Общество с ограниченной ответственностью
«АрхПроектСтрой»

143000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 71
Тел: +7(495) 661 50 43 661 50 46; e-mail: oooarx@rambler.ru

КОНТРОЛЬНЫЕ
ЭКЗАМПЛИАРЫ

Блокированные Дома (таунхаусы)

Кластер 2 Блок «4-5»

по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акчуловская, уч. 2к

Стадия: «Рабочая документация»

/Архитектурные решения/

Шифр «Объекта»: ЗЗ/П - 2010 АР

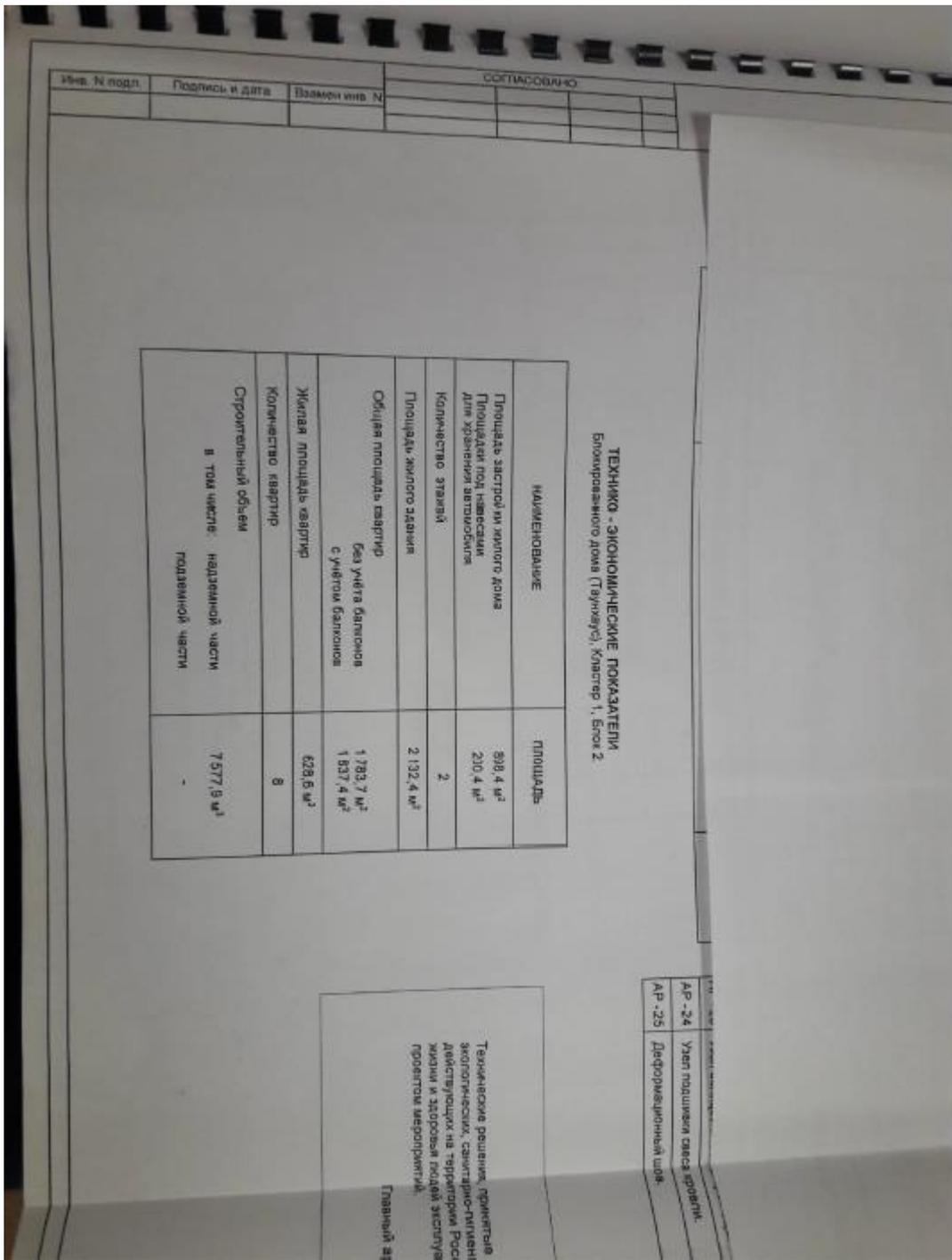
Том 2



Нач. ПТО
Красненькая В.С.



Одинцово, 2013 г.



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
 Блочного дома (Труновский, Кластер 1, Блок 2)

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки на жилом доме	898,4 м ²
Площадь под навесами для хранения автомобилей	200,4 м ²
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	2 132,4 м ²
Общая площадь квартир	1 783,7 м ²
Без учета балконов с учетом балконав	1 537,4 м ²
Жилая площадь квартир	628,6 м ²
Количество квартир	8
Строительный объем в том числе: надземной части подземной части	7 577,9 м ³

АР-24 Угол подшивки свеса кровли.
 АР-25 Деформационный шов

Техническое решение, примененное
 экологами, санитарно-гигиенистами
 действующими на территории Рос
 жили и здоровая людей эксплуата
 проведена мероприятий.
 Главный вл



обществу с ограниченной ответственностью
«АрхПроектСтрой»
143000, Московская область, г. Одинцово, Микояновское шоссе, д. 71
Тел: +7(495) 661 50 43, 661 50 46; e-mail: oooarps@gmail.com

Тавихаусы (Кластер 3)

Блок «6»

по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2к

Заказчик: ЗАО «Группа компаний «Жилшиный капитал»

Стадия: «Рабочая документация»

/Архитектурные решения/

Шифр объекта: 33/П – 2010 АР

Том 2

Генеральный директор

Руководитель мастерской

Главный архитектор проекта

Главный инженер проекта



А.В. Долинин

Д.М. Пестов



ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
 Блокированного дома (Таунхаус), Кластер 3, Блок 6.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома площадки под навесами для хранения автомобиля	742,6 м ² 165,0 м ²
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	1630,7 м ²
Общая площадь квартир без учёта балконов с учётом балконов	1385,4 м ² 1539,8 м ²
Общая площадь помещений квартир без учёта балконов с учётом балконов	1262,6 м ² 1339,8 м ²
Жилая площадь квартир	471,5 м ²
Количество квартир	6
Строительный объем	6400,0 м ³

подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N			



Общество с ограниченной ответственностью
«АрхПроектСтрой»

43000, Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 71
т: (495) 999-9467, (495) 999-9431, ф: (495) 969-8706, ф: (495) 969-8745 e-mail: oolpr@arxproject.com

Блокированные Дома (таунхаусы) Кластер 3 Блок «7»

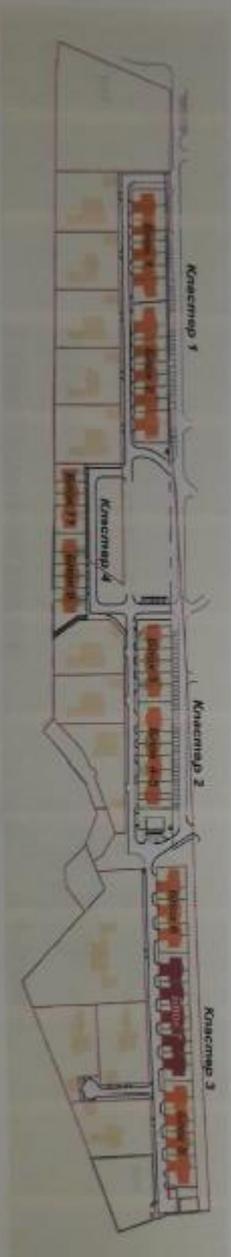
по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2к

Стадия: «Рабочая документация»

/Архитектурные решения/

Том 2

Шифр объекта: 33/П – 2010 АР



г. Одинцово, 2013 г.

Исполнитель
Красовский В.В.

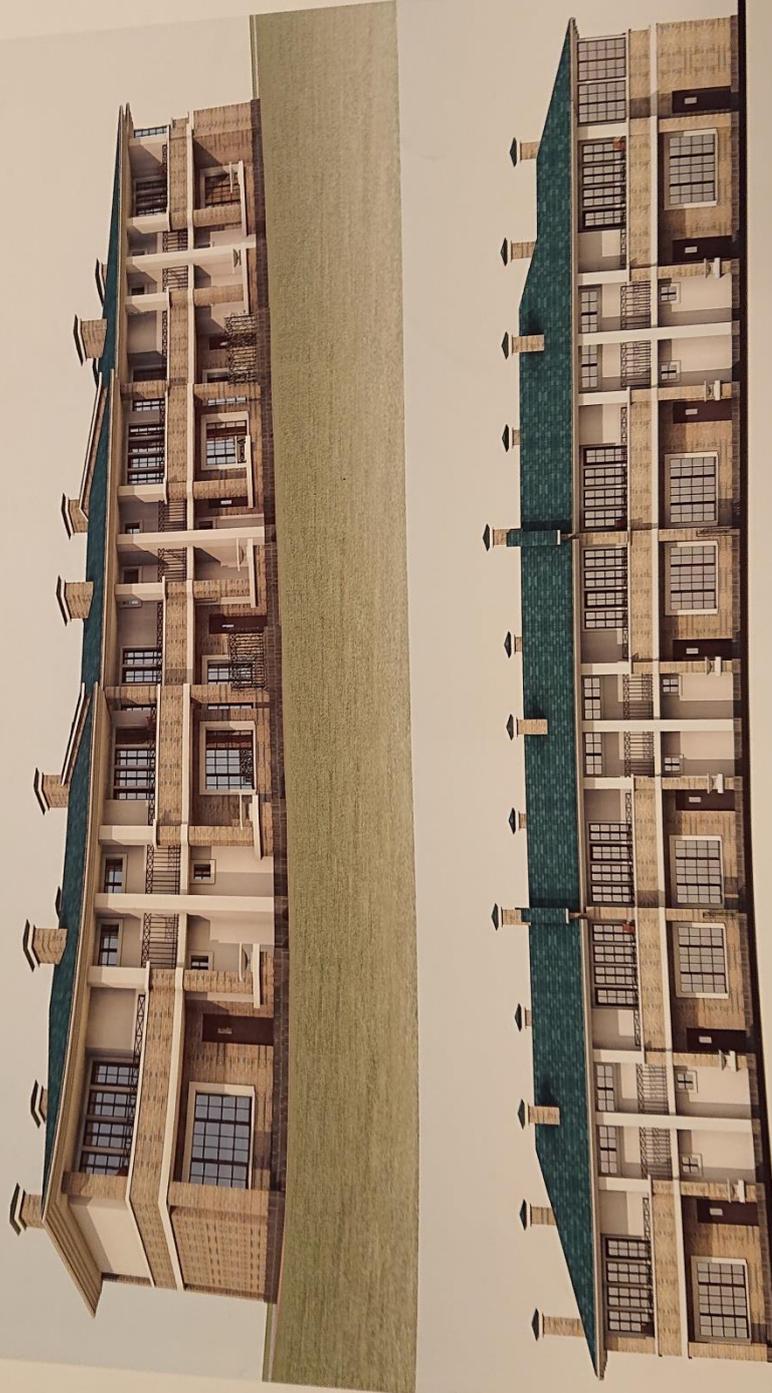
с/участкованного дома (Гарнижук), Квартар 3, Блок 7.

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ
Площадь застройки жилого дома площадки под навесами для хранения автомобилей	1171,6 м ² 273,5 м ²
Количество этажей	2
Площадь жилого здания	2640,0 м ²
Общая площадь квартир Без учета балконов с учетом балконов	2007,6 м ² 2137,5 м ²
Жилая площадь квартир	762,0 м ²
Количество квартир	10
Строительный объем	10135,3 м ³

- 10. Отделка колонн и плинтус плиткой M/RKL 123 и паропроизводящей штукатуркой фасадной краской цвет по RAL 101
- 11. Отделка верхних частей колонн и горизонтальной паропроизводящей фасадной штукатуркой M/RKL 123.
- 12. Обрамление окон - наличник Н-1, межэтажной карниз - карниз Елиджам/Матросок Ралиг УРС-1120.
- 13. Обрамление ограждений, колонн - Цвет элементов фасадного декора Все отделочные материалы произв. Цвет столбчатых надель и мостов.
- 14. Внутренняя отделка помещений не местях крепления приборов отопления.
- 15. Возведение ограждающей конструкции межэтажными перекрытиями, промывка класса Б1.
- 16. Устройство приямков и подполья.
- 17. Ограждения внутренних лестниц (Интерьер) не предусмотрена на

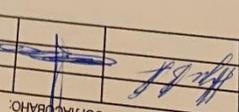
Имя	Ф.И.О.	Лист	Подпись	Дата
Иванов	Иванов И.И.	1		28/08/23
Иванов	Иванов И.И.	2		28/08/23
Иванов	Иванов И.И.	3		28/08/23
Иванов	Иванов И.И.	4		28/08/23
Иванов	Иванов И.И.	5		28/08/23
Иванов	Иванов И.И.	6		28/08/23
Иванов	Иванов И.И.	7		28/08/23
Иванов	Иванов И.И.	8		28/08/23
Иванов	Иванов И.И.	9		28/08/23
Иванов	Иванов И.И.	10		28/08/23

Кластер 3, блок 6. Цветовое решение №3



Лист
общество с ограниченной ответственностью
«АрхПроектСтрой»



Подпись и дата	
Взамен инв. N	
СОГЛАСОВАНО:	



Лист
1

общество с ограниченной ответственностью
«АрхПроектСтрой»
143000, Московская область, г. Истринский район, с/пос. Истринское, д.71
ИНН 50/0700000000 ОГРН 5007000000000



Имя, N подл.	Подпись и дата	Взамен ина. N	СОГЛАСОВАНО:

Кластер 3, блок 6. Цветовое решение №1



Лист
1

объединенное государственное предприятие
«АрхПроектСтрой»
111000, Москва, ул. Мухоморова, д. 11, стр. 1
ИНН 50-07-0000000, ОГРН 5007003880000



Имя, N подл.	Подпись и дата	Взамен ив. N	СОГЛАСОВАНО

Фотографии объектов оценки

1 кластер таунхаусов строение (блок 1)





1 кластер таунхаусов строение (блок 2)





2 кластер таунхаусов строение (блок 1) (по схеме - болк 3)





2 кластер таунхаусов строение (блок 2) (по схеме - блок 4-5)





3 кластер таунхаусов строение (блок 1) (по схеме - болк б)





3 кластер таунхаусов строение (блок 2) (по схеме - болк 7)





Приложение № 3 Информация, характеризующая объекты аналоги, используемая для расчетов⁴⁸

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-185304911 140% Поиск

9 500 000 ₽

В ипотеку за 88 213 ₽/мес.

Выбрать ипотечную программу

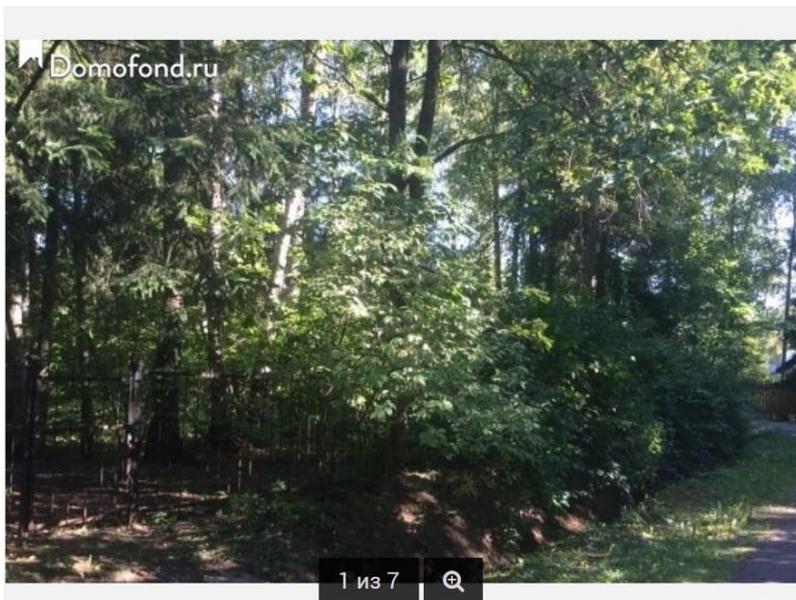
Земли поселений, 15 соток на продажу

Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область

Пионерская 610 м

В избранное

Получать похожие объявления



Контакт

Размещает объявления: 6 лет 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 86

Открыть другие объекты в аренду: 4

Всего за 3 месяца: 62

8 926 316-66-17

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-odintsovo-185304911 140% Поиск

9 500 000 ₽

В ипотеку за 88 213 ₽/мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 15 соток на продажу

Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область

Пионерская 610 м

Включить автопоиск

В избранное

Земли поселений, 15 соток

Совмин Назарьево в окружении хвойного леса. Поселок застроен, ИЖС. Солидные соседи. Участок ровный квадратной формы. Все коммуникации центральные: водопровод, канализация, газ, электричество по границе. Хорошая доступность. Общ. Транспорт до ж/д станции и г.Одинцово. Круглогодичный асфальтированный подъезд. Недалеко лодочная станция, пляж, санаторий. Полноценная инфраструктура (детский сад, школа, пол-ка, магазины, банк и мн.др.) Платежи в год 24 т.р.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 9 500 000 ₽

Цена за сотку: 633 333 ₽

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 15 соток

Дата обновления объявления: 04/11/2018

Дата публикации объявления: 23/06/2017

Номер в каталоге: 185304911

⁴⁸ ФСО №3. п.11.

9 500 000 ₽

В ипотеку за 88 213 ₽/мес.

Выбрать ипотечную программу

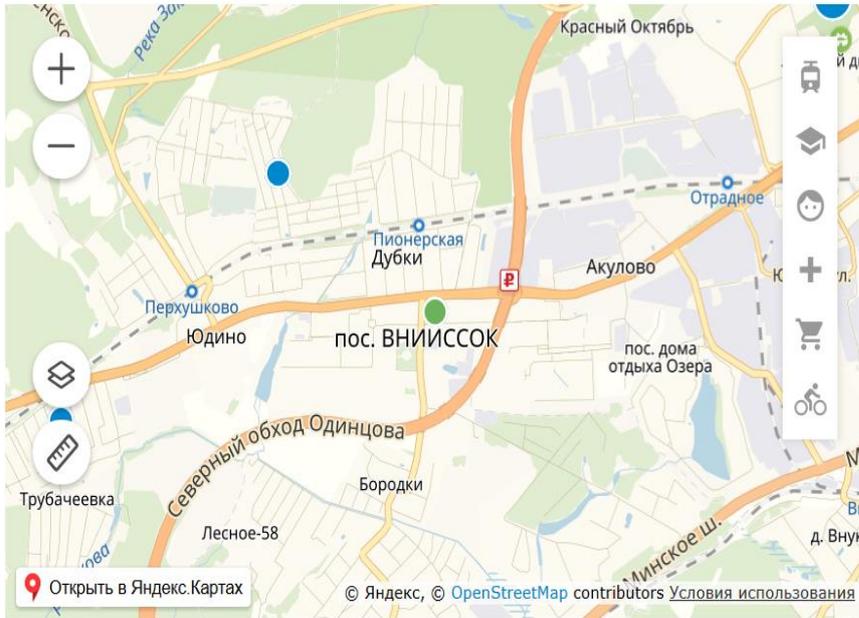
Земли поселений, 15 соток на продажу

Назарьево Совмин, Одинцово, Московская область

Пионерская 610 м

Включить автопоиск

В избранное



6 500 000 ₽

В ипотеку за 60 356 ₽/мес.

Выбрать ипотечную программу

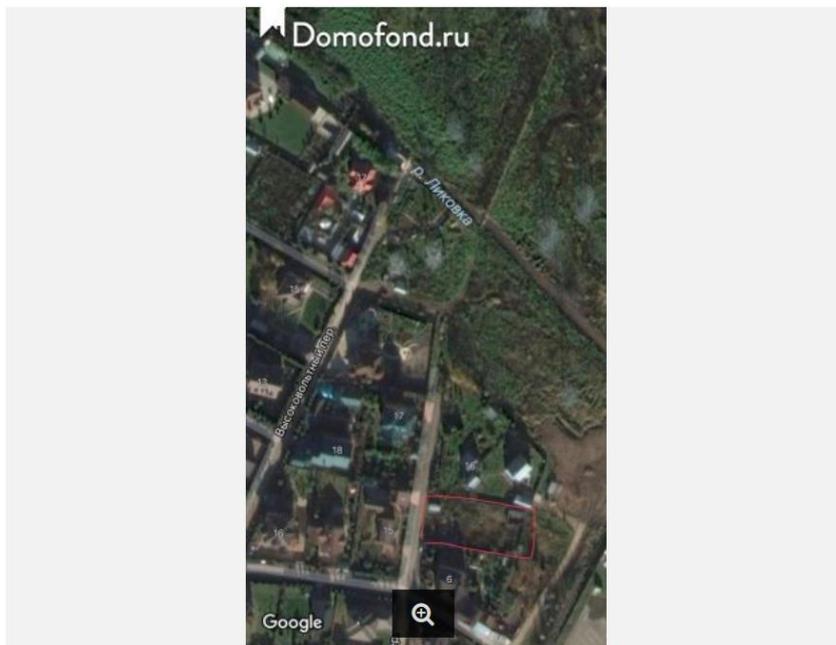
Земли поселений, 12 соток на продажу

Д. Бородки, Одинцово, Московская область

Пионерская 1,85 км

В избранное

Получать похожие объявления



Максим

Размещает объявления: 6 лет 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

8 915 001-97-62

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



6 500 000 ₽

В ипотеку за 60 356 ₽/мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 12 соток на продажу

Д. Бородки, Одинцово, Московская область

Пионерская 1,85 км

Включить автопоиск

В избранное

Земли поселений, 12 соток

Продаю участок 12 соток (земли населённых пунктов, для ИЖС). Правильной прямоугольной формы. Коммуникации по границе участка. Соседи построились, проживают постоянно. Хороший асфальтированный подъезд. 15 км от МКАД. В собственности с 2005 года.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 6 500 000 ₽

Цена за сотку: 541 667 ₽

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 12 соток

Дата обновления объявления: 11/11/2018

Дата публикации объявления: 17/02/2018

Номер в каталоге: 211092700

6 500 000 ₽

В ипотеку за 60 356 ₽/мес.

% Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 12 соток на продажу

Д. Бородки, Одинцово, Московская область

Пионерская 1,85 км

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

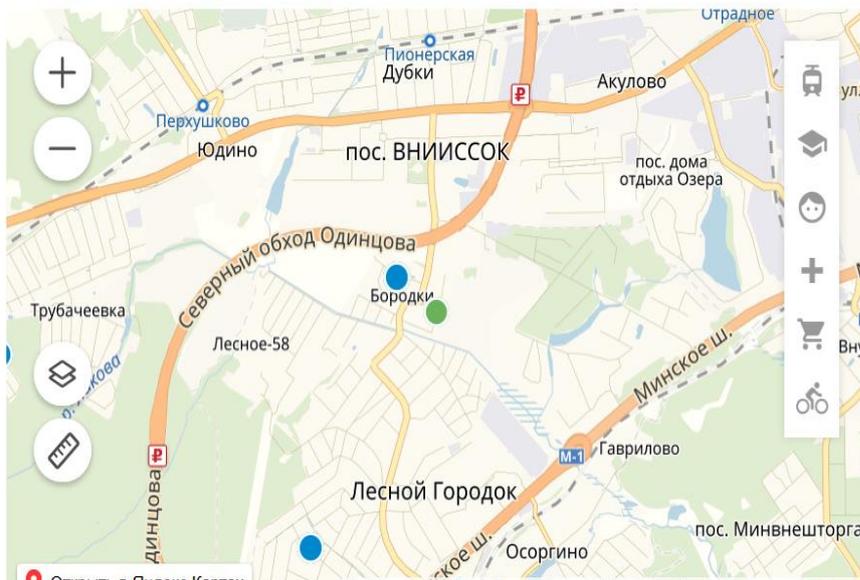
Расположение

Д. Бородки, Одинцово, Московская область

🚆 Пионерская 1,9 км

🚆 Лесной Городок 2,1 км

● Это предложение ● Похожие предложения



18 500 000 ₽ ↑

В ипотеку за 171 782 ₽/мес.

Выбрать ипотечную программу

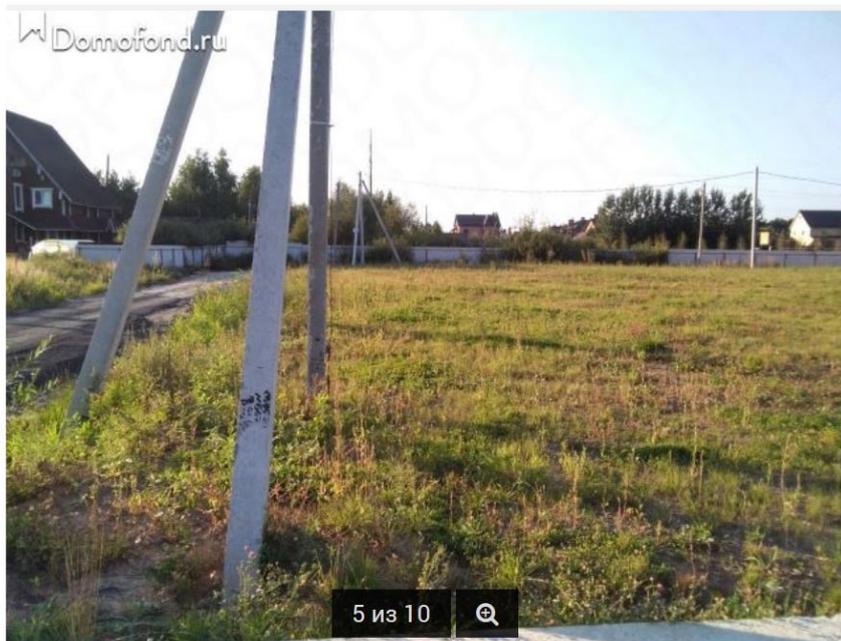
Земли поселений, 27.5 соток на продажу

ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область

Отрадное 1,18 км

В избранное

Получать похожие объявления



Elena

Размещает объявления: 1 год 3 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

8 915 107-68-92

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



18 500 000 ₽ ↑

В ипотеку за 171 782 ₽/мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 27.5 соток на продажу

ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область

Отрадное 1,18 км

Включить автопоиск

В избранное

Земли поселений, 27.5 соток

Продаётся земельный участок в идеальном состоянии на берегу озёра в стародачном районе рядом с Москвой. Участок полностью подготовлен под строительство дома. Электричество на участке - 60квт, газ по границе. Асфальт до самого участка. Назначение земли под дачное строительство. Отличное транспортное сообщение с Москвой. ЖД станция - 7 минут пешком. На автомобиле по Минскому или Можайскому шоссе - 17 км. от Можно разделить участок на два - по 13 и 14,5 соток.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 18 500 000 ₽

Цена за сотку: 672 727 ₽

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 27,5 соток

Дата обновления объявления: 04/11/2018

Дата публикации объявления: 15/09/2017

Номер в каталоге: 190408341

18 500 000 ₪

В ипотеку за 171 782 ₪/мес.

% Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 27.5 соток на продажу

ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область

Отрадное 1,18 км

Включить автопоиск

В избранное

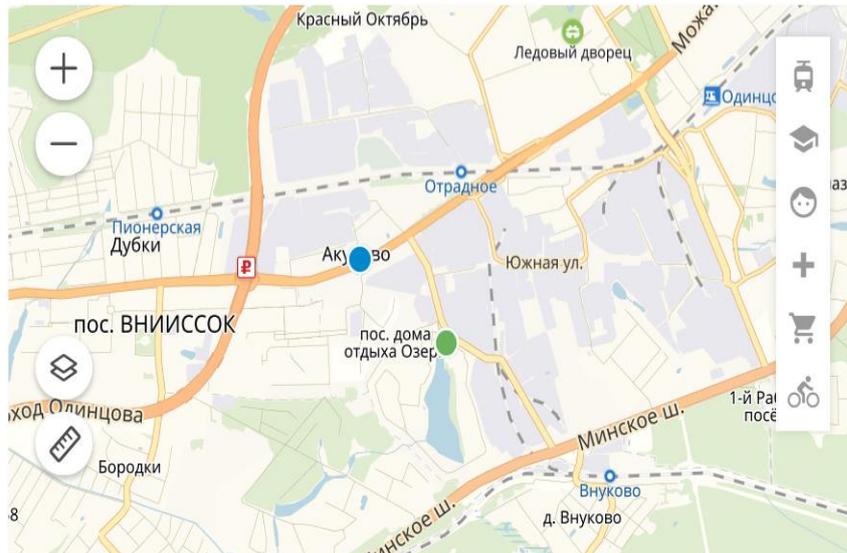
Расположение

ст. Здравница, ул Озерная, Одинцово, Московская область

Отрадное 1,2 км

Внуково 1,6 км

● Это предложение **●** Похожие предложения



6 900 000 Р

Земли поселений, 12.6 соток на продажу

В ипотеку за 64 070 Р/мес.

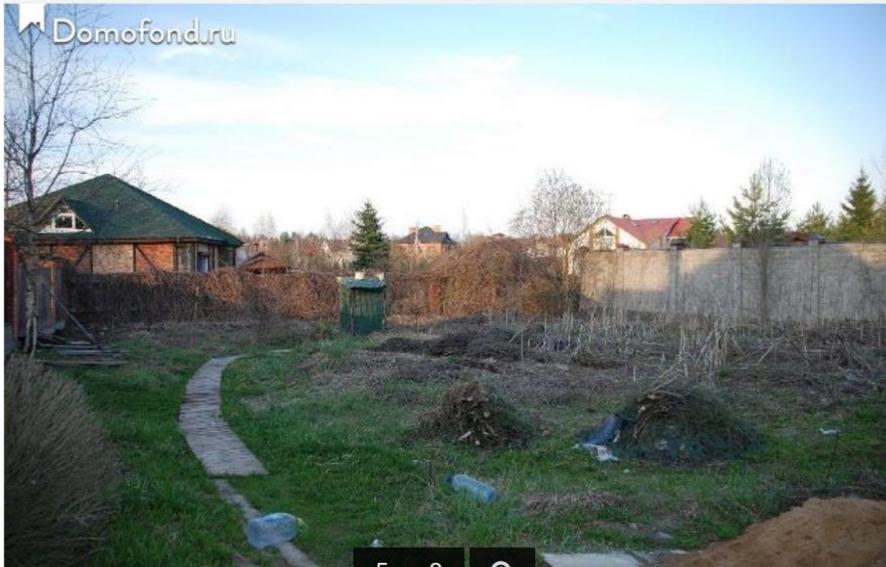
Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область

% Выбрать ипотечную программу

Лесной Городок 1,39 км

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



5 из 8

Агентство недвижимости "АЗБУКА ЖИЛЬЯ" с 1997 года



Размещает объявления: 6 лет 1 мес.
Открыть другие объекты на продаж
Открыть другие объекты в аренду: 9
Всего за 3 месяца: 1000+

8 910 440-73-27

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу обь

6 900 000 Р

Земли поселений, 12.6 соток на продажу

В ипотеку за 64 070 Р/мес.

Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область

% Выбрать ипотечную программу

Лесной Городок 1,39 км

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

Земли поселений, 12.6 соток

Виталий. Продается участок в центре д.Солманово (граничит с Лесным городком). Участок ровный, правильной формы 28м. на 50 м., без строений. Вид разрешенного использования ИЖС (Индивидуальное жилищное строительство). Соседи со всех сторон и по улице живут постоянно. Газ идет по границе, есть разрешение на подключение. Участок поставлен на кадастровый учет, сделано межевание. Участок в собственности одного человека более 20 лет.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 6 900 000 Р

Цена за сотку: 547 619 Р

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Площадь: 12,6 соток

Дата обновления объявления: 05/11/2018

Дата публикации объявления: 07/03/2018

Номер в каталоге: 211738941

6 900 000 Р

Земли поселений, 12.6 соток на продажу

В ипотеку за 64 070 Р/мес.

Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область

% Выбрать ипотечную программу

Лесной Городок 1,39 км

Включить автопоиск

В избранное

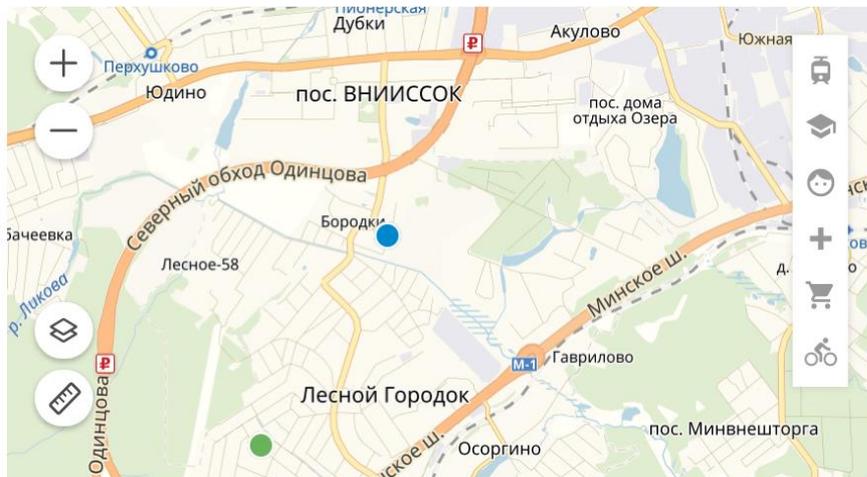
Расположение

Одинцовский р-н, Солманово д, Центральная ул, Одинцово, Московская область

Лесной Городок 1,4 км

Толстопальцево 3 км

Это предложение Похожие предложения



15 000 000 Р ↑

В ипотеку за 139 283 Р/мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 23 сотки на продажу

Московская область, Одинцовский район, село Акулово, Москва

Отрадное 990 м

В избранное

Получать похожие объявления



Наталья

Размещает объявления: 8 лет 2 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявл



15 000 000 Р ↑

В ипотеку за 139 283 Р/мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 23 сотки на продажу

Московская область, Одинцовский район, село Акулово, Москва

Отрадное 990 м

Включить автопоиск

В избранное

Земли поселений, 23 сотки

Продается участок 23 сотки, с. Акулово, ул. Центральная, 10 км от МКАД по Можайскому шоссе. Ровный, огороженный, на участке старый дом (под снос) и садовые деревья. Колодец. Водопровод в доме. Горячая вода. Душевая кабина. Магистральный газ. Электричество. Гараж. Документы на право собственности оформлены. Круглогодичный подъезд с Можайского шоссе и платной дороги в обход г. Одинцово.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 15 000 000 Р

Цена за сотку: 652 174 Р

Тип: Участок

Тип объекта: Земли поселений

Расстояние от центра: 10 км, Можайское шоссе

Площадь: 23 сотки

Дата обновления объявления: 06/11/2018

Дата публикации объявления: 22/02/2016

Номер в каталоге: 149792936

15 000 000 Р ↑

Земли поселений, 23 сотки на продажу

В ипотеку за 139 283 Р/мес.

Московская область, Одинцовский район, село Акулово, Москва

Отрадное 990 м

% Выбрать ипотечную программу

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

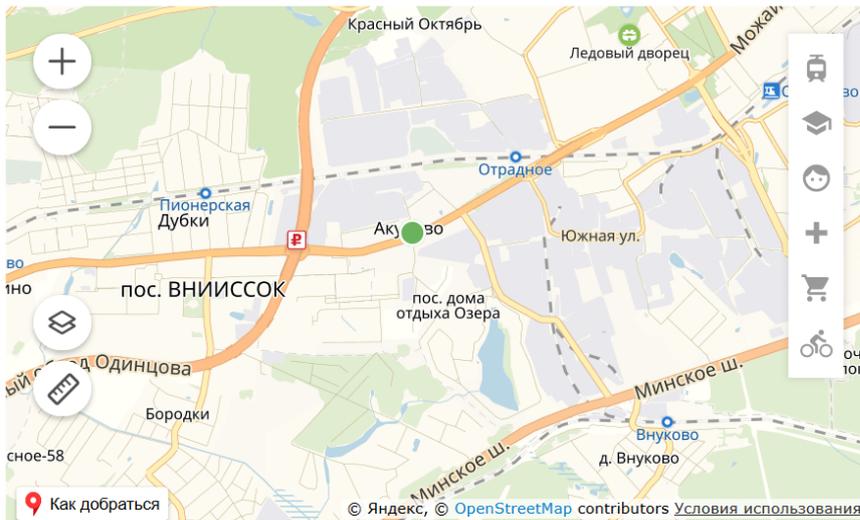
Расположение

Московская область, Одинцовский район, село Акулово, Москва

🚆 Отрадное 990 м

🚆 Пионерская 1,7 км

● Это предложение ● Похожие предложения



11 300 000 Р Таунхаус на продажу
В ипотеку за 91 790 Р/мес. Весенний пер 80, Одинцово, Московская область
Перхушково 1,97 км

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления



YUZHIN
Размещает объявления: 5 лет
Открыть другие объекты на продажу: 76
Открыть другие объекты в аренду: 15
Всего за 3 месяца: 74

8 916 388-25-28

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



11 300 000 Р Таунхаус на продажу
В ипотеку за 91 790 Р/мес. Весенний пер 80, Одинцово, Московская область
Перхушково 1,97 км

🔔 Включить автопоиск
★ В избранное

Связаться с владельцем 📞 Показать номер

Таунхаус, 230 / 176 м²

Лучшее предложение в КП "Резиденция лесной городок"! Продается двухэтажный таун хаус с гаражом и уютным участком на заднем дворе. Поселок расположенном в уникальном природном месте, в тиши леса, 13 км. Минского шоссе. Территория поселка с 3-х сторон окружена вековым хвойным лесом. Поселок охраняется, есть детская площадка. Рядом находится уютное озеро с оборудованным пляжем. В нескольких минутах езды находится: школа МЭШ, спортивный комплекс Москва, медицинский центр Перхушково, торгово - развлекательный комплекс с магазинами, кафе, аптеками, кинотеатром и всем необходимым для жизни. Подъезд с 4-х шоссе и платной дороги в обход Одинцова обеспечивает комфортный и быстрый подъезд в любую точку Москвы и Одинцова. Центральные коммуникации.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 11 300 000 Р
Цена за м²: 64 205 Р
Тип: Дом
Тип объекта: Таунхаус
Материал здания: Кирпичный

Этажность: 2
Площадь: 230 / 176 м²
Дата обновления объявления: 19/11/2018
Дата публикации объявления: 10/10/2017
Номер в каталоге: 193928723

11 300 000 ₪ Таунхаус на продажу
В ипотеку за 91 790 ₪/мес. Весенний пер 80, Одинцово, Московская область
Перхушково 1,97 км

Включить автопоиск

В избранное

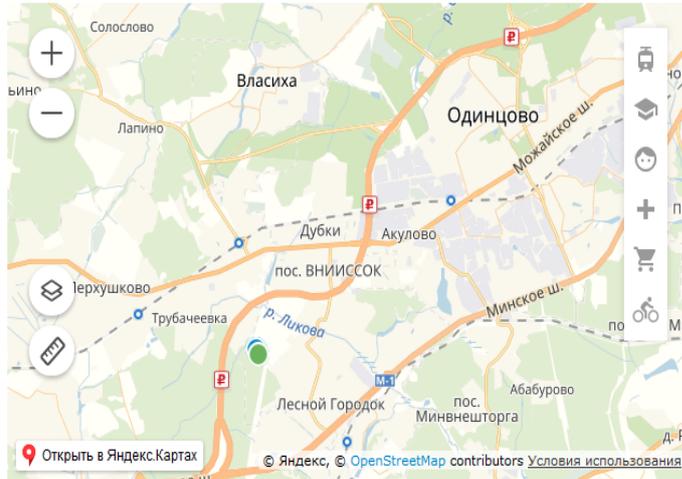
Расположение

Весенний пер 80, Одинцово, Московская область

Перхушково 2 км

Лесной Городок 2,4 км

Это предложение Похожие предложения



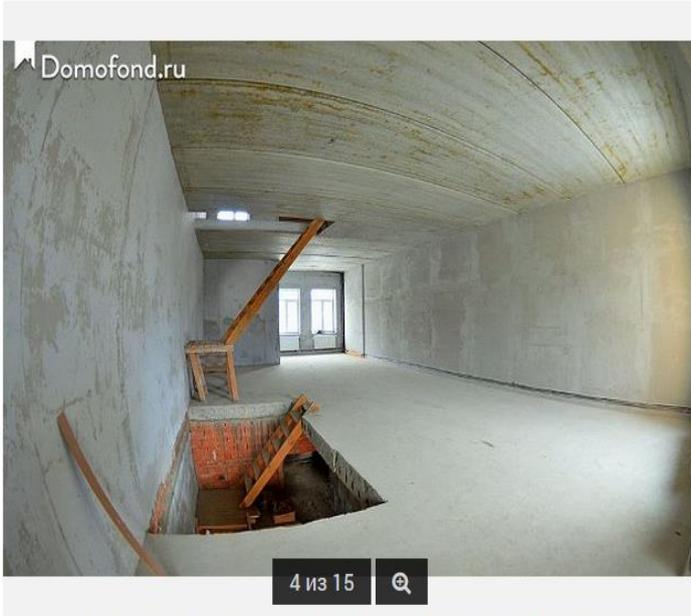
11 500 000 ₪ Таунхаус на продажу

В ипотеку за 93 415 ₪/мес.

Одинцово, Сосновая улица, Одинцово, Московская область
Одинцово 1,22 км

В избранное

Получать похожие объявления



АН "Маклер" г.Одинцово
Размещает объявления: 8 лет 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 24
Открыть другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 11

8 903 253-59-59

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



11 500 000 ₪ Таунхаус на продажу

В ипотеку за 93 415 ₪/мес.

Одинцово, Сосновая улица, Одинцово, Московская область
Одинцово 1,22 км

Включить автопоиск

В избранное

Связаться с владельцем

Показать номер

Таунхаус, 200 / 225 м²

Продается таунхаус 225 кв.м, г.Одинцово, ул. Сосновая (бывшая д. Губкино). Трехэтажный таунхаус с теплым гаражом, свободная планировка. 1-й этаж без отделки, 2-й и 3-й под чистовую отделку, произведена разводка отопления (установлены батареи). Третий этаж мансарда. Земельный участок - 2 сотки (ИЖС). Центральные коммуникации: газ, электричество, канализация - септик, водопровод - скважина. В собственности более 3х лет. Рядом автобусная остановка (ул. Сосновая), до ж/д станции Одинцово 15 минут пешком. Рядом озеро. Развитая инфраструктура города Одинцово: детские садики, площадки, школы, больницы, ТЦ, банки, рынок, спортивные секции и т.д..

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 11 500 000 ₪

Цена за м²: 51 111 ₪

Тип: Дом

Тип объекта: Таунхаус

Материал здания: Кирпичный

Этажность: 3

Площадь: 200 / 225 м²

Дата обновления объявления: 02/11/2018

Дата публикации объявления: 25/05/2017

Номер в каталоге: 183895696

11 500 000 ₪ Таунхаус на продажу

В ипотеку за 93 415 ₪/мес. Одинцово, Сосновая улица, Одинцово, Московская область

Одинцово 1,22 км

Включить автопоиск

В избранное

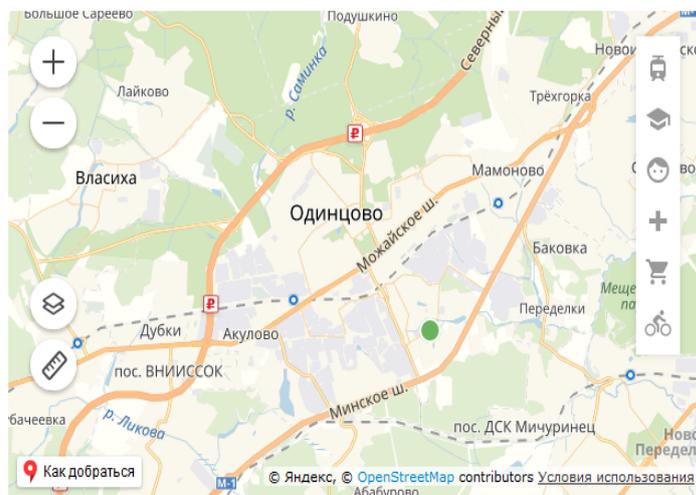
Расположение

Одинцово, Сосновая улица, Одинцово, Московская область

Одинцово 1,2 км

Внуково 2,1 км

Это предложение



Продаю 4-х этажный таунхаус без отделки, 421.9 м², Сусанинский переулок

гп Одинцово • Можайское шоссе 10 км [На карте](#)

15 700 000 руб. 37 213 за м² [История цены](#) [Добавить в избранные](#)



Таунхаус

• 421,90 м² общая

Описание таунхауса

Лот № 20633. Продаю. Заезд с ул. Горбунова, 1км от МКАД, пос. Немчиновка, ИЖС, 4-х этажный таунхаус 421.9 кв.м с отдельным входом. Под чистовую. Все коммуникации. Бассейн. Гараж. Земельный участок 3.29 сотки. Прекрасная альтернатива городской жизни. Документы готовы к сделке.

Контакты

+7 495 925-66-01

Дедов Евгений Иванович

На Квадруме с октября 2011

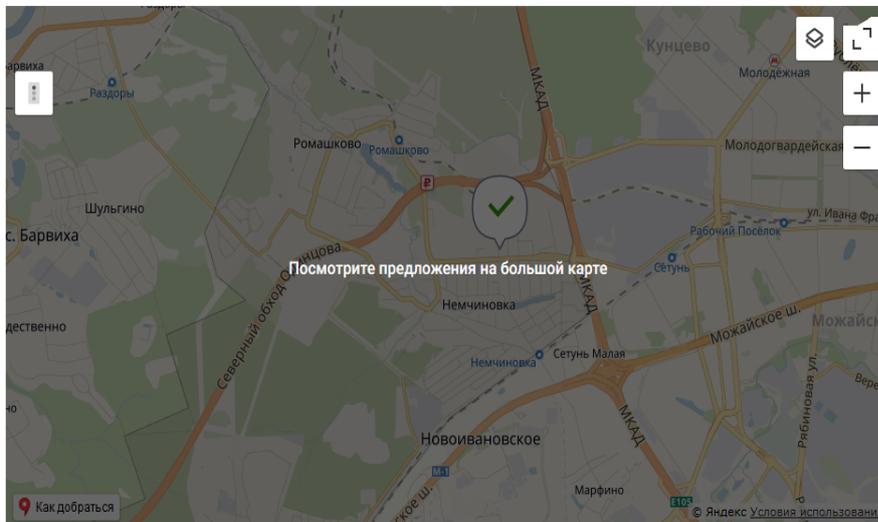
✓ Подтвержден

[Задать вопрос](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Квадруме

№ 226061874 На сайте с 19.11.18 49

Таунхаус на карте и инфраструктура района



- Детские сады
- Школы
- Спортзалы
- Продуктовые магазины
- Поликлиники
- Аптеки
- Почта
- МФЦ
- Строительные магазины
- Строительные рынки

[Большая карта](#) → [Все предложения в этом месте](#) 18

Квалификационные документы оценщика



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Хасанов Ренат Зуфарович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9402 № 496898, выдан 31.01.2002г.
Устиновским РОВД г. Ижевска
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«10» апреля 2008г., регистрационный № 004263

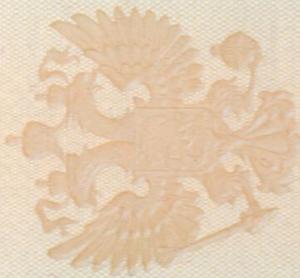
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «29» июня 2018 года.

Президент  С.А. Табакова

0025303 *

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 264



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 687605

Настоящий диплом выдан

Ренату *Касаинову* (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "*01*" *сентября* 2004 г. по "*18*" *июня* 2004 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Р. Векоевская* (наименование)

инженерно-технической школы (наименование учреждения дополнительного профессионального образования)

по *программе профессиональной*

переподготовки "Оценки стоимости предприятий" (бухгалтер) (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от *18 июня* 2004 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Касаинова* (фамилия, имя, отчество)

Рената *Зураровича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимости предприятий (бухгалтер)* (специальность)



Город *Москва*

МШО Пушкин, 1986.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002315-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Хасанову Ренату Зуфаровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002316-2

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Хасанову Ренату Зуфаровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010893-3

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Хасанову Ренату Зуфаровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4791R/776/00056/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/00056/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами 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: **Хасанов Ренат Зуфарович**
Удмуртская Республика, гор. Ижевск, ул. Красноармейская, д. 88, кв. 91

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).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного 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.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000.00 (Десять миллионов 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000.00 (Десять миллионов 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «01» сентября 2018 года и действует до «31» августа 2019 года включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.



Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Ижевский филиал
Т.В. Коробейникова/
М.П.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

Страхователь:

/Р.З. Хасанов/

Место и дата выдачи полиса:
г. Ижевск, «30» августа 2018 г.
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4791R/776/00029/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4791R/776/00029/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»
426061, Удмуртская Республика, гор. Ижевск, ул. Ворошилова, д.2А, офис 42.
ИНН 1831100180

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также 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 договору 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: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 50 000 000.00 (Пятьдесят миллионов 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000.00 (Пятьдесят миллионов 00/100) рублей.

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 п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «25» мая 2018 года и действует до «24» мая 2019 года включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

Ижевский филиал
/Коробейникова Т.В./
М.п.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

Страхователь:

Оценочная компания
«Имущество Плюс»
/Хасанов Р.З./
М.п.

Место и дата выдачи полиса:

г. Ижевск «23» мая 2018 г.

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Прошнуровано и пронумеровано:

страниц: 270 (двести семьдесят);

листов: 135 (сто тридцать пять)

Оценщик Р.З. Хасанов

Дата: **«05» декабря 2018 года**

